



野村不動産マスターファンド投資法人

14th

2022年8月期決算説明資料

October 18, 2022

MASTER FUND



1. 決算ハイライト		8. APPENDIX	
• 2022年8月期（第14期）決算ハイライト	4	• 各種指標の推移	44
2. 外部成長		• 損益計算書（セクター毎の差異分析）	45
• 第14期・第15期の取得物件	7	• 貸借対照表	46
• 住宅セクターでの入替	8	• 分配方針と当期の利益超過分配金について	47
• コロナ禍以降の入替実績	9	• 外部成長のドライバー ～スポンサーが開発する主な4ブランド～	48
• 外部成長方針	10	• 設立以降の成長の軌跡	49
3. 内部成長		• 主要指標の推移	50
• 各セクターの運用状況	12	• ポートフォリオの稼働率・賃料単価	51
4. 鑑定評価		• オフィスセクターの運用状況	52
• 鑑定評価	25	• 物流セクターの運用状況	53
5. ファイナンス		• 住宅セクターの運用状況	54
• リファイナンス等の状況	27	• 商業セクターの運用状況	55
• 有利子負債調達の分散状況	28	• 主要テナントの状況	56
6. 業績予想		• ポートフォリオサマリー（2022年8月期末時点）	57
• 2023年2月期（第15期）、2023年8月期（第16期）業績予想	30	• ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）	58
7. ESGへの取り組み		• 投資主の状況	65
• 活動の軌跡	33	• マーケットレビュー ～賃貸マーケット～	66
• E：環境	34	• マーケットレビュー ～売買マーケット～	68
• S：社会	35	• 運用体制及びIR活動実績	69
• G：ガバナンス	37		
• マテリアリティ	38		
• 本投資法人の取り組み	39		
• 資産運用会社の取り組み	40		
• TCFD提言に基づく開示	41		

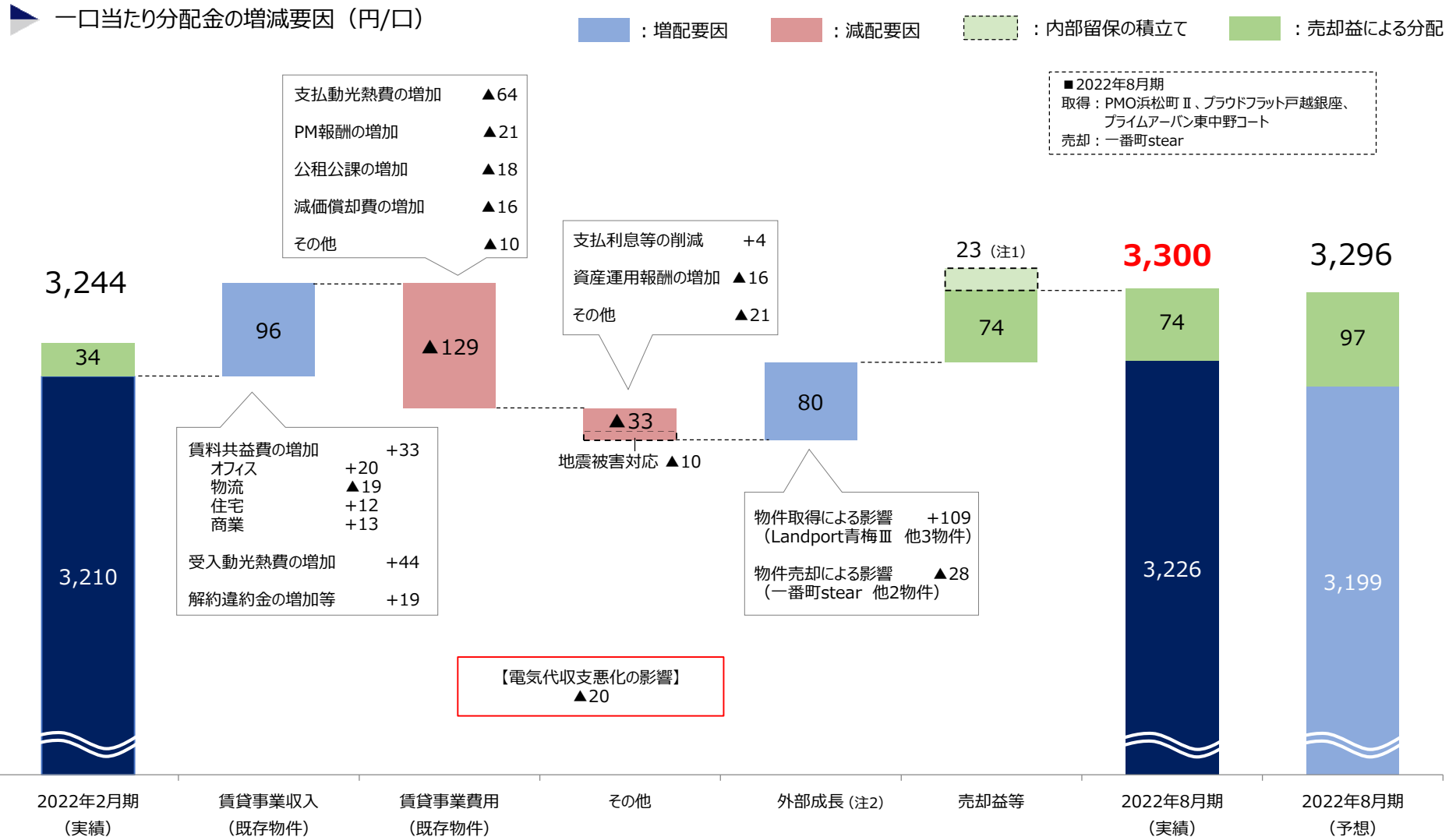
1 決算ハイライト



2022年8月期（第14期）決算ハイライト



実力分配金の成長を実現し、一部売却益を内部留保したうえで業績予想比+4円（3,300円）で着地



（注1）2022年2月期の1口当たり内部留保取崩し分（駿台あざみ野校の売却損相当額）63円の内部留保積立て及び、Landport八王子Ⅱの空調機器受贈益33円を除く内部留保の積立て額を示しています。

（注2）2022年2月期中の物件取得売却に伴う影響を含みます。

2022年8月期（第14期）決算ハイライト



(単位：百万円)

	2022年2月期 (第13期)	2022年8月期 (第14期)	差異	2022年8月期 (第14期)	差異
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(B)-(C)
営業収益	37,520	39,022	1,501	38,762	259
賃貸事業収入	34,654	35,249	594	35,268	-19
その他賃貸事業収入	2,703	3,015	312	2,736	278
不動産等売却益	162	757	595	757	0
営業費用	22,927	23,437	510	23,294	143
賃貸事業費用	15,972	16,652	679	16,493	158
うち修繕費	1,273	1,326	53	1,271	54
うち公租公課	3,246	3,313	66	3,325	-12
うち減価償却費	5,609	5,738	128	5,751	-12
うちその他賃貸事業費用	5,842	6,274	431	6,144	129
不動産等売却損	300	-	-300	-	0
資産運用報酬	3,385	3,460	74	3,450	10
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	646	703	56	729	-26
営業利益	14,593	15,584	991	15,467	116
営業外収益	3	3	0	-	3
営業外費用	2,216	2,195	-20	2,196	-0
支払利息その他融資関連費用	2,205	2,185	-19	2,186	-0
その他営業外費用	10	10	-	10	0
経常利益	12,380	13,392	1,012	13,271	120
特別損益	-	109	109	-50	159
当期純利益	12,377	13,499	1,121	13,220	279
(売却損益除く当期純利益)	(12,515)	(12,741)	(226)	(12,462)	(278)
利益分配金 a	12,377	13,499	1,122	13,202	297
利益超過分配金 b	2,918	2,060	-858	2,338	-278
分配総額 a+ b	15,296	15,560	264	15,541	18
内部留保	-300	561	861	300	261
(内部留保総額)	(2,391)	(2,952)	(561)	(2,691)	(261)
一口当たり分配金 (円)	3,244	3,300	56	3,296	4
うち利益分配(円)	2,625	2,863	238	2,800	63
うち一時差異等調整引当額(円)	444	403	-41	404	-1
うちその他の利益超過分配(円)	175	34	-141	92	-58
総資産	1,187,420	1,187,581	161	1,187,144	437
有利子負債	517,756	517,463	-292	517,713	-250
LTV	43.6%	43.6%	0.0%	43.6%	0.0%
時価総額	715,767	802,527	86,759	-	-
NOI	26,995	27,350	355	27,263	87
FFO	20,755	21,001	245	20,894	106

第14期実績－第13期実績 主な差異要因（百万円）

営業収益	1,501
賃貸事業収入	594
既存物件の賃料共益費	156
物件取得・売却による影響	437
その他賃貸事業収入	312
受入動光熱費の増加	200
解約違約金の増加等	112
不動産等売却益	595
営業費用	510
賃貸事業費用	679
支払動光熱費の増加	294
減価償却費の増加	128
PM報酬の増加	120
公租公課の増加	66
その他費用の増加	70
不動産等売却損	▲300
資産運用報酬・その他営業費用	131
営業外費用	▲20
支払利息その他融資関連費用	▲19
特別損益	109
特別損失（地震被害の発生）	▲46
特別損益（受贈益）	155
当期純利益	1,121
前期内部留保取り崩しの剥離	▲300
当期内部留保積立て（不動産等売却益の一部及び受贈益相当分）	▲561



外部成長





居住用施設 プラウドフラット戸越銀座



「戸越銀座」駅徒歩4分の好立地に所在
生活利便施設充実の戸越銀座商店街に至近

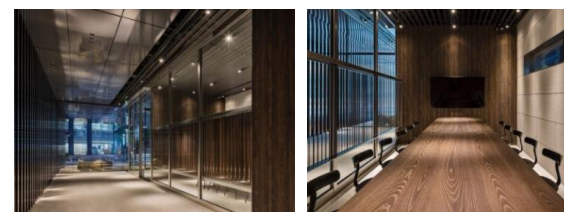


取得日	2022年3月1日
取得価格	2,550百万円
NOI利回り（注1）	4.2%
竣工年月	2020年2月

オフィス PMO浜松町Ⅱ



再開発が進む浜松町エリアで
3駅5路線が利用可能の好立地に所在

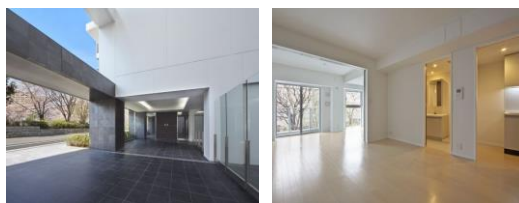


取得日	2022年4月1日
取得価格	5,500百万円
NOI利回り（注1）	3.6%
竣工年月	2020年7月

居住用施設 プライムアーバン東中野コート



交通・生活利便性の高い東中野に所在
希少なファミリータイプが充実した商品性

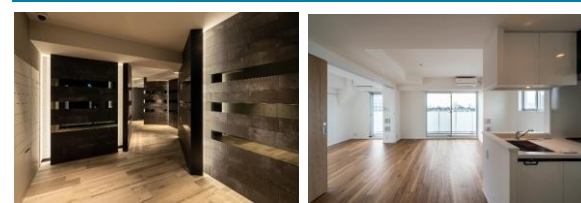


取得日	2022年3月15日
取得価格	7,020百万円
NOI利回り（注1）	4.4%
竣工年月	2009年4月

居住用施設 プラウドフラット根津谷中



「根津」駅徒歩6分の好立地に所在
主要ビジネスエリア及び商業集積エリアへのアクセスも良好

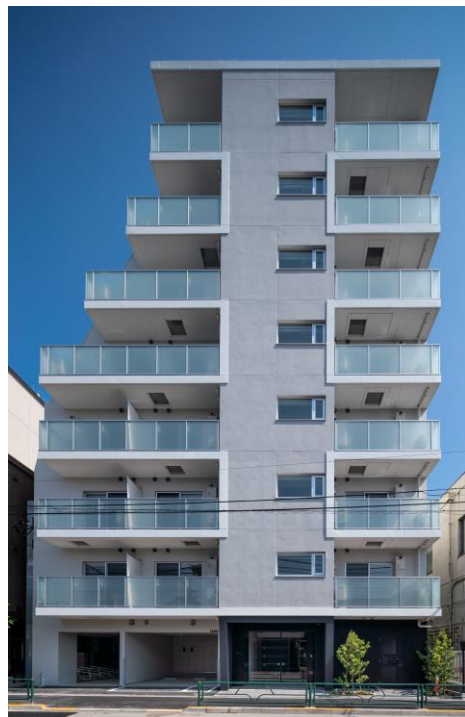


取得予定日	2023年1月6日
取得予定価格	1,400百万円
NOI利回り（注1）	4.2%
竣工年月	2020年7月



築浅かつ都内の好立地物件を取得するとともに、築古・地方等を中心に8物件売却し、約13億円の売却益も実現

【取得】 プラウドフラット根津谷中 （築年数 2.4年）（注1）



【売却】 住宅8物件 （平均築年数 20.0年）（注1）

物件名	エリア	売却価格	築年数（注1）
プライムアーバン高井戸	東京都	1,310百万円	35.8年
プライムアーバン向島		636百万円	33.1年
プライムアーバン西船橋	千葉県	967百万円	16.6年
プライムアーバン知事公館	北海道	300百万円	14.7年
プライムアーバン円山		257百万円	14.7年
プライムアーバン北24条		459百万円	14.7年
プライムアーバン葵	愛知県	763百万円	16.2年
プライムアーバン鶴舞		1,281百万円	14.3年

売却予定日	2022年10月31日
売却予定価格合計	5,974百万円
鑑定評価額合計	4,954百万円
平均NOI利回り（注4）	4.8%
平均償却後NOI利回り（注5）	3.2%

取得予定日	2023年1月6日
取得予定価格	1,400百万円
NOI利回り（注2）	4.2%
償却後 NOI利回り（注3）	3.5%



入替の主な効果

- 住宅セクターの東京圏比率向上 84.3% → 85.3%
- 住宅セクターの築年数改善 16.2年 → 16.0年（注6）
- 12.8億円の売却益実現

（注1）築年数は取得予定日時点又は売却予定日時点を基に算出しています。（注2）鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。

（注3）鑑定NOIから、減価償却費の試算額を控除した金額を取得予定価格で除した数値を記載しています。（注4）第13期及び第14期実績NOIの合計値を売却価格で除して算出しています

（注5）第13期及び第14期実績償却後NOIの合計値を売却予定価格で除した数値を記載しています。（注6）本ページ記載の入替えの完了日時点と、入替えを行わなかった場合の同日時点での比較です。



継続した資産入替により、ポートフォリオクオリティ向上と売却益実現の双方を伴う外部成長を推進

第11期（2021年2月期）以降の取得（予定）物件（注1）

東京都内所在物件のみで6物件**480億円**
（平均築年数 **2.8年**）

物流施設



Landport青梅II



Landport青梅III

オフィス



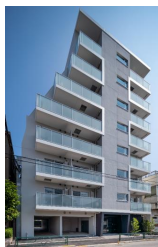
PMO浜松町II



プラウドフラット
戸越銀座



プライムアーバン東中野コート



プラウドフラット
根津谷中

居住用施設

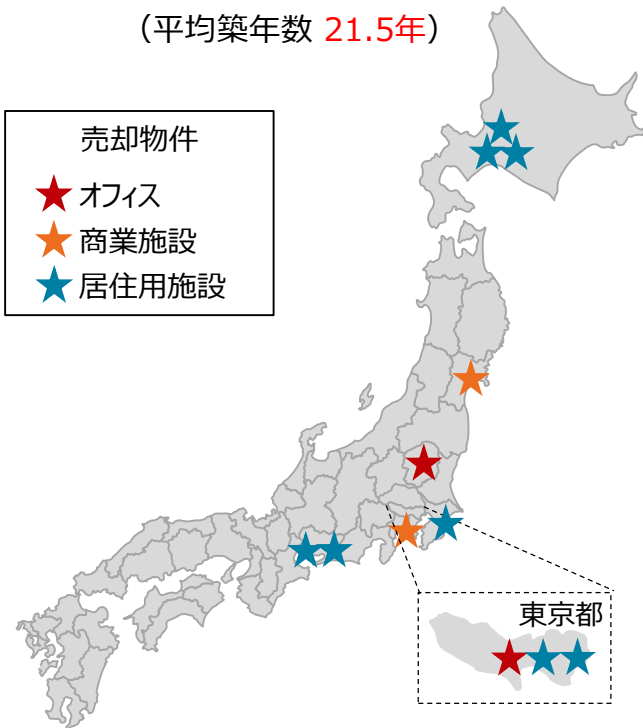


第11期（2021年2月期）以降の売却（予定）物件（注1）

築古、地方物件を中心に12物件**197億円**
（平均築年数 **21.5年**）

売却物件

- ★ オフィス
- ★ 商業施設
- ★ 居住用施設



入替の主な効果

- ・ 東京都内所在の物件取得と地方物件の売却により、**東京圏比率が向上**（82.7% → 83.9%）
- ・ 築浅物件の取得と築古物件の売却により、**ポートフォリオ築年数が改善**（21.6年 → 20.8年）（注2）
- ・ スポンサーが開発した築浅・好立地の先進的物流施設取得により、**物流セクター比率が拡大**（17.7% → 20.1%）
- ・ **29.0億円の売却益を実現**（注3）

（注1）ユニバーサル・シティワーク大阪（底地）の取得と三菱自動車 葛飾店（底地）の一部売却は除いています。

（注2）本ページ記載の入替え完了日時点と、入替えを行わなかった場合の同日時点での各種比較です。

（注3）2022年2月期は売却益とは別に売却損300百万円が発生していますが、内部留保を充当することで分配金への影響を回避しているため除外しています。



スポンサー開発物件を中心とした厳選投資を継続、入替等を通じた売却も引き続き推進

取 得

- スポンサー開発物件を中心に厳選投資（スポンサーパイプライン：8,200億円（注1））

< 4ブランド物件（注2）のクオリティ >

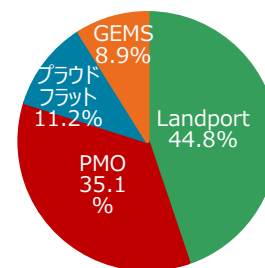
東京圏比率

98.2%

取得時平均築年数

1.1年

< 4ブランド物件の取得実績 >



売 却

- 検討候補物件（約500億円）を中心に、入替・交換を活用して機動的に売却

売却検討候補物件

オフィス	商業施設	居住用施設
築年数・スペックによる競争力低下や、今後のエリア需給バランス等を踏まえ収益性低下が見込まれる物件	コロナ禍の影響の大きい地方物件等パフォーマンス回復に時間を要する物件	築30年以上、地方物件、狭小シングル等、競争力の低下が見込まれる物件

- 売却益が発生する場合は、一部を分配金に上積みしながら、業績予想の達成度、課税回避可能な範囲等を踏まえたうえで、内部留保の拡充も推進（分配金3,300円を超える部分の留保を目安）

（注1）野村不動産ホールディングスの2023年3月期第1四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。うち竣工済みは約3,000億円。

（注2）上場以降に取得した「PMO」、「GEMS」、「Landport」、「PROUD FLAT」シリーズを指します。詳細はP.48をご参照ください。



内部成長

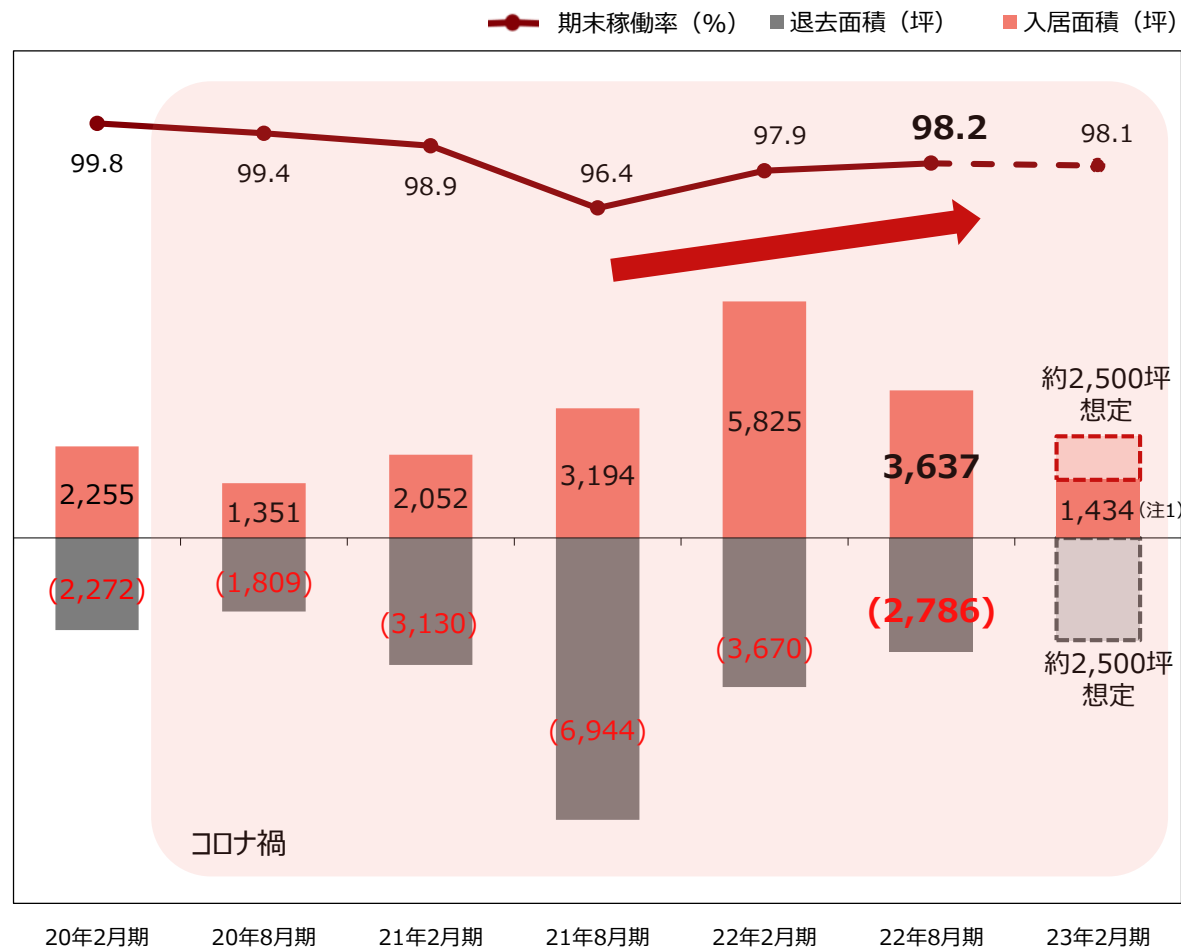




Office

物件競争力と物件運営力を活かしたリーシングを継続した結果、期末稼働率は98%台まで回復

▶ 入退去面積・期末稼働率推移



(注1) 2023年2月期は、2022年9月末時点で契約済、または入居申込書を受領した区画を対象としています。

(注2) 2023年2月期は、2022年9月末時点で解約予定の区画を対象としています。

▶ 入居理由 (注1)

前向きな理由による入居割合は上昇

	22年 2月期	22年 8月期	23年 2月期
入居件数	61件	42件	18件
うち、前向き 増床・拠点新設、 立地・スペック改善	54件 (89%)	34件 (81%)	16件 (89%)

▶ 退去理由 (注2)

コロナ関連理由による退去割合は低下

	22年 2月期	22年 8月期	23年 2月期
解約件数	40件	35件	33件
うち、コロナ起因 テレワーク、 業績不振	18件 (45%)	16件 (46%)	14件 (42%)

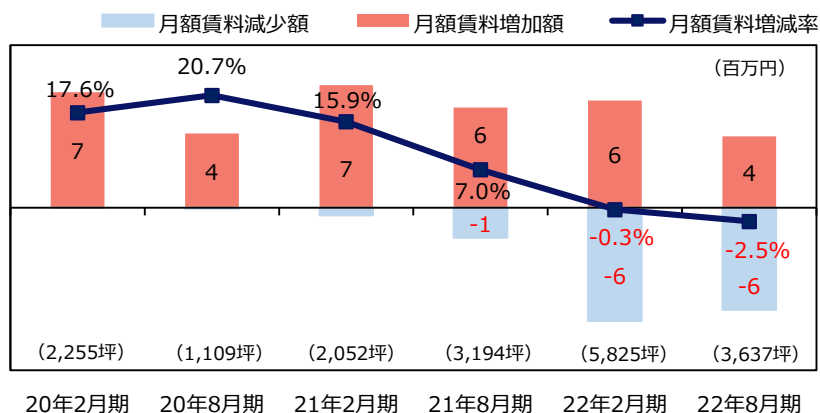


Office

軟調なマーケットにおいても、賃料ギャップを活かしながら賃料水準をコントロール

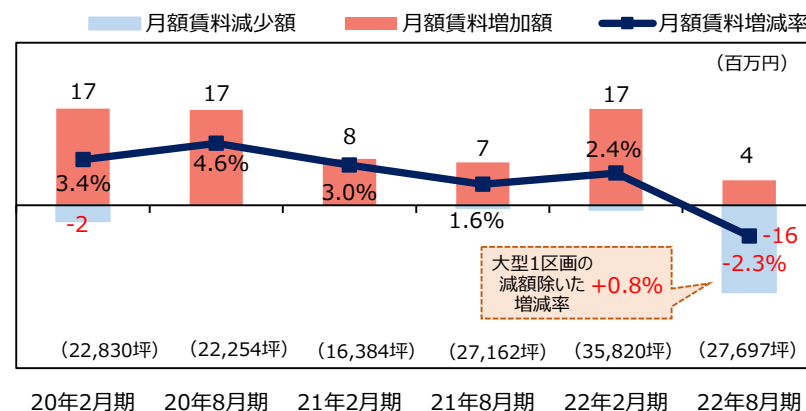
▶ テナント入替による賃料増減 (注1)

増額入替のみの
平均増額率 **+14.7%**



▶ 賃料改定による賃料増減 (注1)

増額改定のみの
平均増額率 **+5.7%**



▶ 賃料ギャップ (2022年8月末時点) (注2) : **4.0%** (マーケット賃料 > 現行賃料)

【 今後の方針・見通し 】

本投資法人の強みを活かしたリーシングを継続し、98%程度での安定した稼働を目指す
(期中平均稼働率 22年8月期実績:97.7% ⇒ 23年2月期想定:97.7% (注3))

物件競争力
立地優位性 ハード面の競争優位性



物件運営力
野村不動産グループの物件運営力

(注1) グラフ下部の () 内数値は、入替又は改定対象面積です。なお、増減率については、全対象区画の加重平均として算出しています。以降の他セクターにおいても同様です。 (注2) 一棟貸しである物件を除く保有物件を対象に算出しています。 (注3) 業績予想で想定している入退去面積を基に算出しています。



Office

<PMO> 高い商品性と運営力を活かし、引き続き高いパフォーマンスを実現

▶ 22年8月期リーシング実績

新規入居 ... 911坪

賃料増減率 ... +1.1%

▶ 直近入居テナントの入居動機等

PMO浜松町Ⅱ

商品性
PMOのデザイン性や共用部・水回りのクオリティ、社員のモチベーション向上というコンセプトを評価



運営力
数年前に別のPMOで条件の合わなかったテナントに再アプローチし成約



PMO日本橋大伝馬町

商品性
業務拡大に向けて優れた人材を確保するために、PMOの洗練された外観デザインやブランド力を評価

PMO平河町

商品性
PMO独自の洗練された外観デザインや、1フロア1テナントのセキュリティの高さや独自性を評価



PMO八丁堀Ⅲ

スポンサー開発ブランドとのシナジー効果
数年前にPMOへの入居を希望していたものの条件面で折り合わず、H ¹ Oに入居していたテナントが拡張移転

PMO日本橋大伝馬町

スポンサー開発ブランドとのシナジー効果
PMOの商品性への評価に加え、スポンサーによるH ¹ Tの無料利用サービスが決め手の一つとなり成約

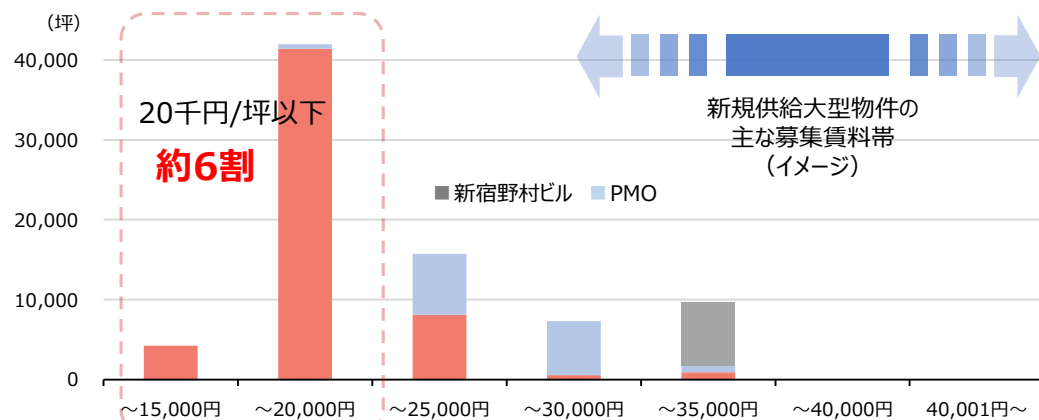
H¹O
HUMAN FIRST OFFICE
H¹T
HUMAN FIRST TIME



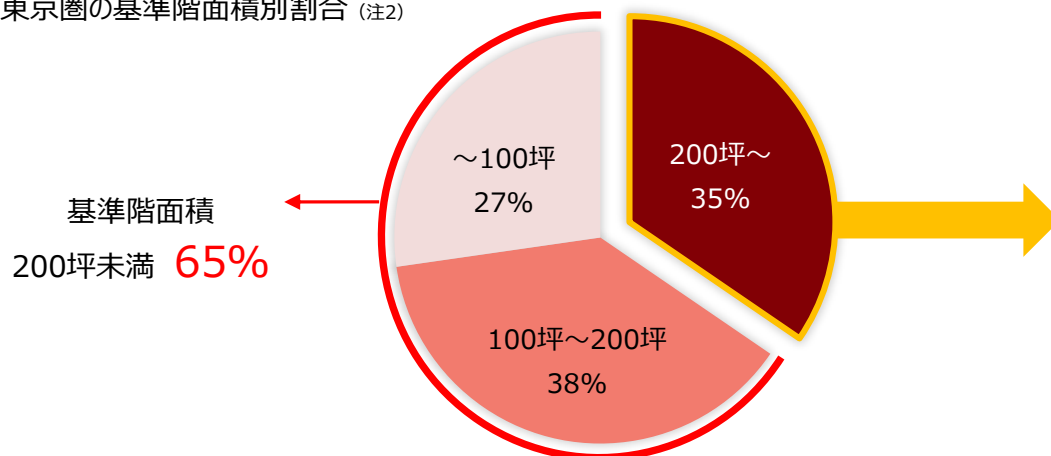
Office

2023年供給物件と本投資法人の保有物件は、賃料帯・基準階面積等の特徴が異なるため、影響は限定的と予想

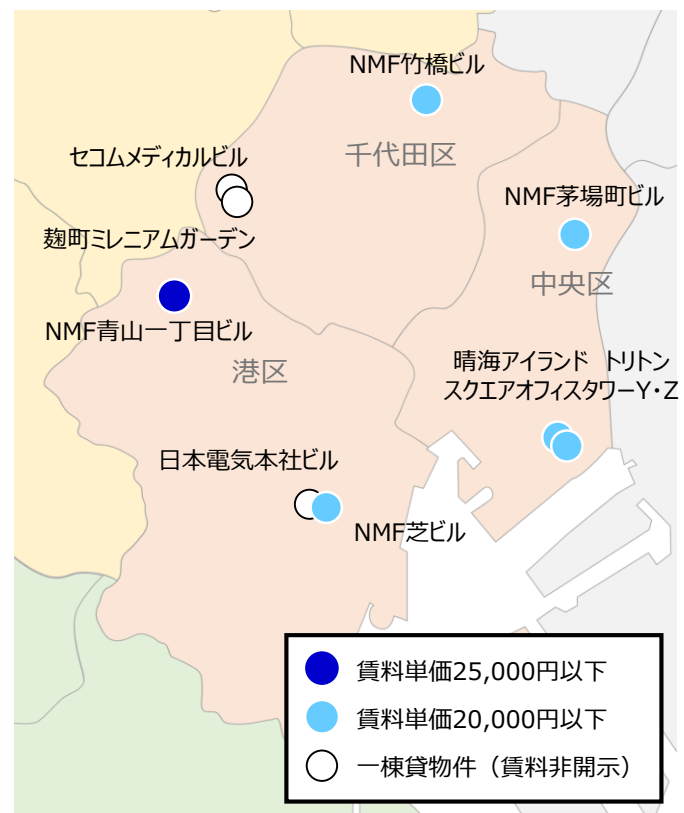
▶ 東京圏の賃料単価分布 (注1)



▶ 東京圏の基準階面積別割合 (注2)



都心3区における基準階面積200坪以上の物件
多くが坪20,000円以下又は本社機能としての一棟貸し



(注1) 一棟貸し物件を除く保有物件の平均坪単価を元に、賃貸可能面積の累計面積を表しています。 (注2) 物件数割合にて算出しています。



Office

オフィスセクターの強み 野村不動産グループの物件運営力

▶ 野村不動産グループの運営力

(アセットマネジメント)



(プロパティマネジメント)



MASTER FUND

野村不動産マスターファンド投資法人



野村不動産グループのオフィス運営力、ノウハウを
結集したマネジメント

① 運営床の大きさと豊富なオフィスラインナップに基づく提案力

・ オフィス運営床合計：約60万坪^(注1)

・ H¹T（サテライト型シェアオフィス）、H¹O（クオリティ・スモールオフィス）、PMO、大規模オフィス（新宿野村ビル等）等の幅広いオフィスラインナップ

② テナントへの直接営業体制及び仲介会社との強固なリレーションによるリーシング力

・ 野村不動産 ビル営業チーム：33名^(注2)

➡ 2022年3月期下期契約件数のうち直接営業比率：約40%

③ テナントニーズの捕捉力

潜在ニーズを捉えた新たなコンセプト商品の開発実績^(注3)

・ 中規模ハイグレードオフィス「PMO」
（予定含む開発実績：69棟）

・ クオリティ・スモールオフィス「H¹O」
（予定含む開発実績：16棟）

・ サテライト型シェアオフィス「H¹T」
（会員数：1,884社/約18.4万人）

PMO
PREMIUM MIDSIZE OFFICE

H¹O
HUMAN FIRST OFFICE

H¹T
HUMAN FIRST TIME

(注1) 野村不動産及び野村不動産パートナーズにおける保有物件の面積及びプロパティマネジメント業務受託面積の合計を記載しています。 (注2) 2022年3月末時点の人数を記載しています。

(注3) 野村不動産ホールディングスの2022年3月期第3四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。



Logistics

再契約での賃料増額を継続、Landport八王子Ⅱでは早期かつ大幅増額でのリースアップを実現

▶ 契約満了テナントとの増額での再契約

<22年8月期満了テナント>

- ・ Landport厚木：約9,000坪（2テナント）

（月額賃料増加率 +1.3%）

▶ 退去区画のリーシング

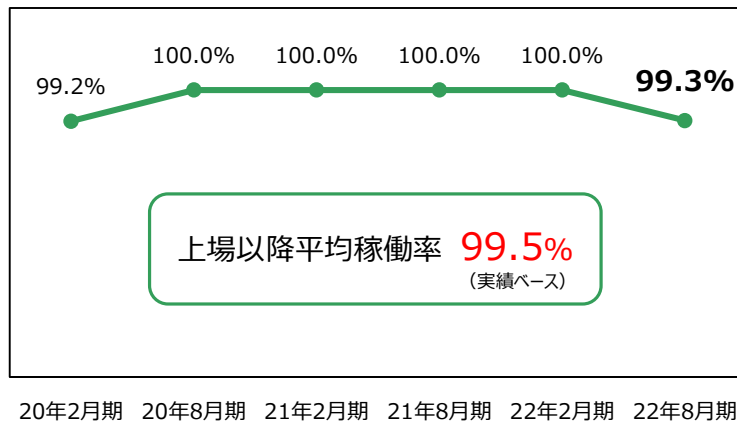
<22年8月期>

- ・ Landport八王子Ⅱ：約10,000坪 → 全区画の埋め戻しに成功

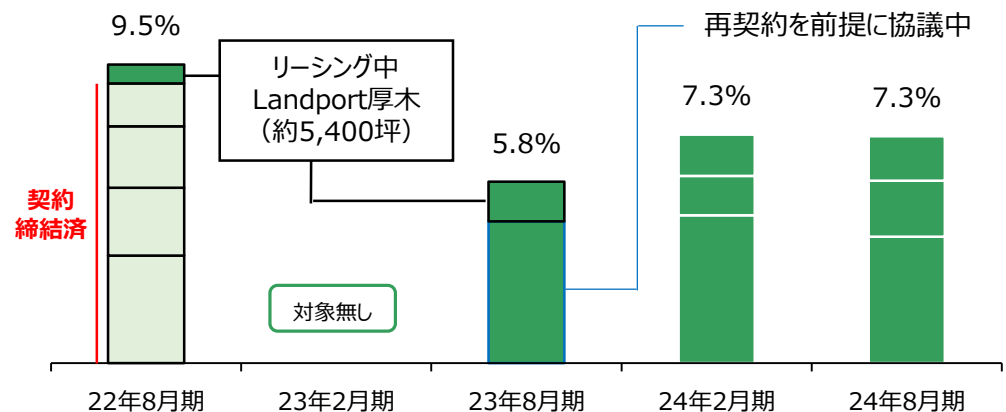
（月額賃料増加率 +17.8%）

▶ 期中平均稼働率の推移

Landport八王子Ⅱにおいて、想定より早くリースアップが完了



▶ 契約満了テナントの分散状況（賃料ベース）





Logistics

<Landport八王子Ⅱ> 野村不動産グループの運営力を存分に発揮し、早期リースアップに成功

野村不動産グループの運営力

アセットマネジメントからビルマネジメントまで一貫したグループ運営体制



野村不動産投資顧問

アセットマネジメント (AM)



野村不動産

ロジスティクステナントマネジメント (LTM)
※テナントマネジメントに特化



野村不動産パートナーズ

プロパティマネジメント (PM)
ビルマネジメント (BM)

- 約800拠点もの重点営業先との定期的面談（最低半年に1回以上）
- エリアや業種を戦略的に絞ったローラー営業等、様々な営業手法の実践
- 既存テナントと月例定例会を通じた強固なリレーションの構築
- 3社連携に基づく各種工事の内容・発注先・工程の最適化

- 定期的な面談を通じ、**重点営業先のニーズを早期に把握**
- 退去テナントとの協議を通じ、**テナント誘致に有利な空調設備の残置を実現**
- 退去テナントとの良好な関係により、**退去前の内覧・入居工事着手などの協力を獲得**
- 退去→マルチ化→入居までの**一連の工事スケジュールの短期化・円滑化**

全10,000坪の早期埋め戻しに成功

- 平均空室期間1.1ヶ月（約半分は空室期間無し）
- 賃料増加率+17.8%



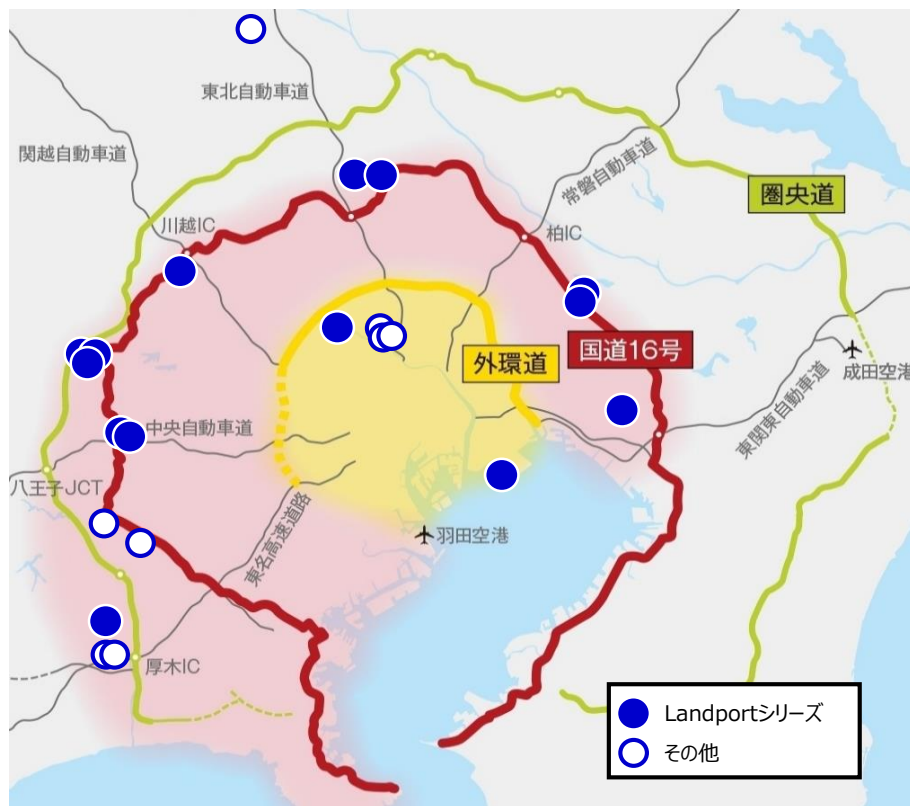


Logistics

安定したパフォーマンスを支える立地優位性と先進的機能を備えた商品性

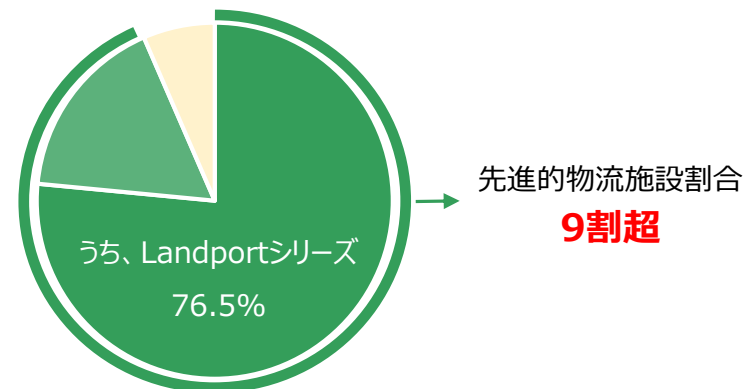
▶ 物流ポートフォリオマップ（東京圏）

需要の底堅い外環道エリア・国道16号線に概ね分布



▶ 先進的物流施設（注1）割合（取得価格ベース）

保有物件の9割超が先進的物流施設に該当



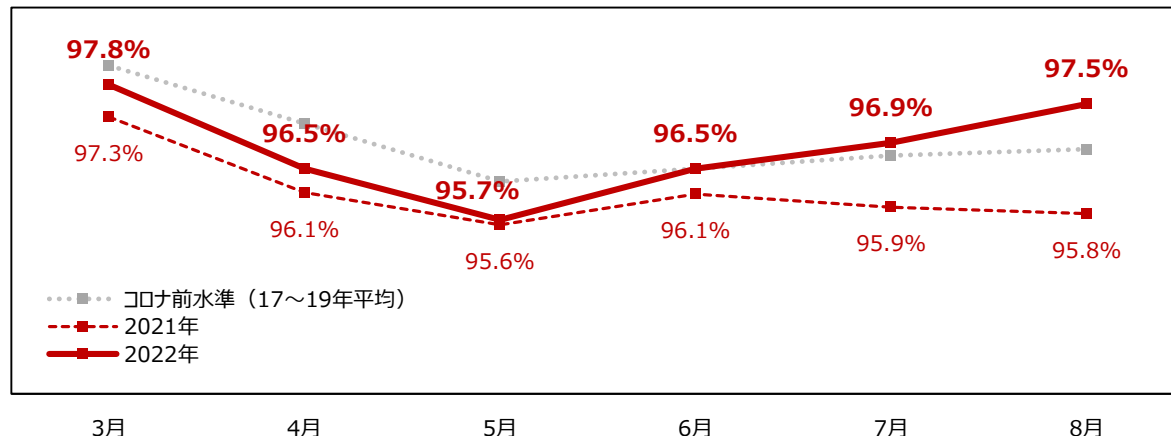
（注1）延べ床面積10,000㎡以上、柱間隔10m以上、過半数以上のフロアが天井高5.5m以上・床荷重1.5 t/㎡以上を満たす物件をいいます。



Residential

期中通じて前年同月実績を上回る稼働率を達成、賃貸事業収入・礼金の水準も上昇が継続

稼働率推移

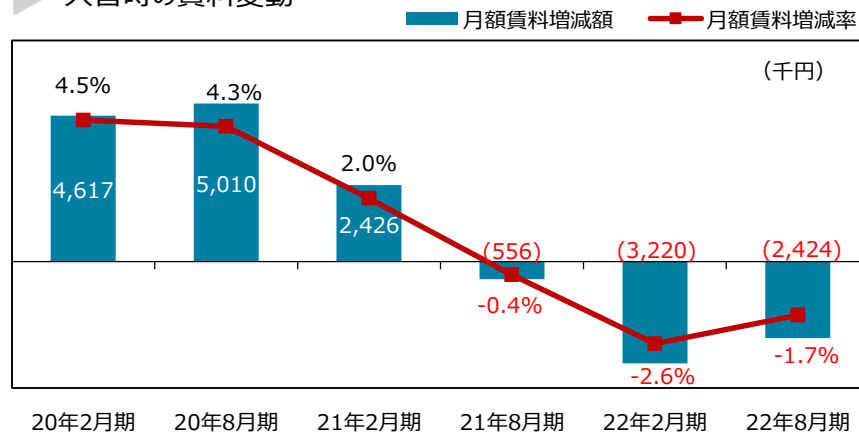


実績比較（前年同月期比）

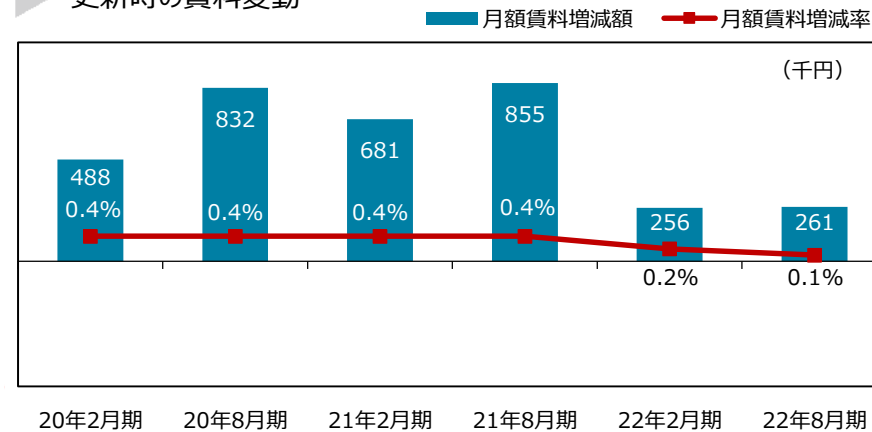
	賃貸事業 収入 (百万円)	礼金取得 月数
2021年2月期	6,351	0.54ヶ月
2022年2月期	6,360	0.54ヶ月

	賃貸事業 収入 (百万円)	礼金取得 月数
2021年8月期	6,380	0.59ヶ月
2022年8月期	6,641	0.63ヶ月

入替時の賃料変動



更新時の賃料変動



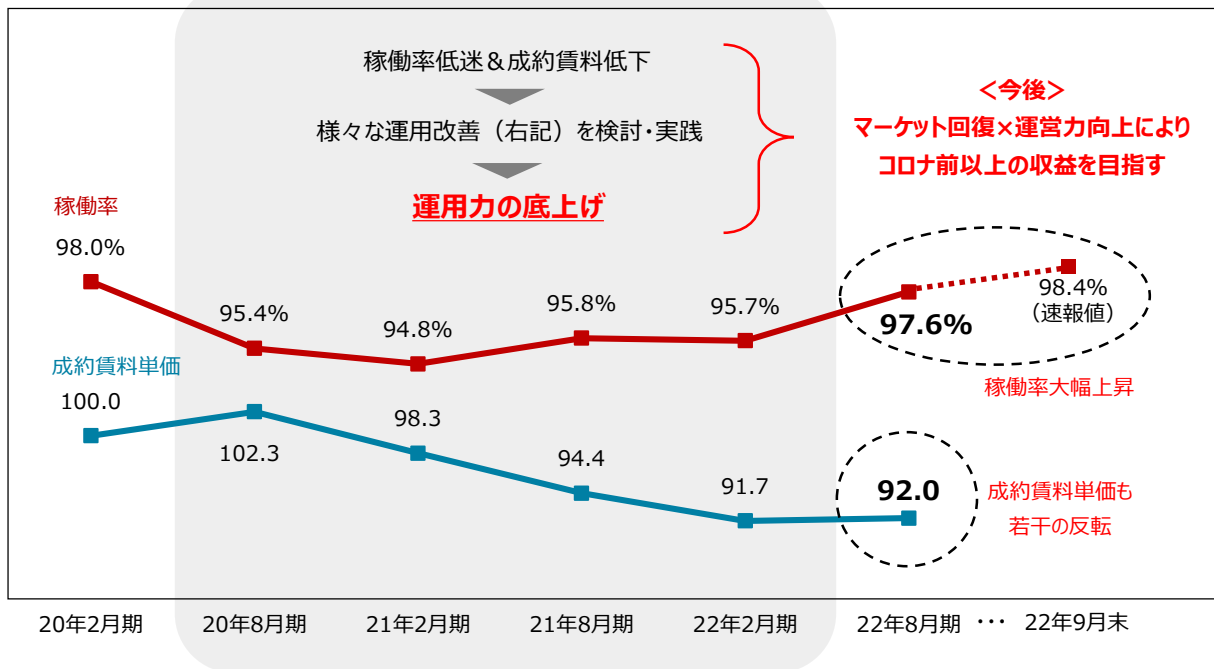
(注) 「入替時の賃料変動」「更新時の賃料変動」については、麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）の入替え・更新実績を含んだ数値として算出しています。



Residential

コロナ禍での運営改善の積み重ねにより、マーケット回復以上のパフォーマンスを実現

▶ 都心5区シングル系物件（注1）の期中平均稼働率と平均成約賃料単価指数（注2）の推移



▶ 運営改善事例

- ① リーシング円滑化
 - ・週次実績のKPI指標を新規設定
 - ・成約賃料DBを活用した適正水準での募集開始
 - ・条件修正PMmtgの開催頻度向上（毎週全物件）
 - ・仲介会社とのシステム連携（条件変更の即時反映）
 - ・IT化推進によるAM/PM情報連携効率化
- ② 広告関連
 - ・費用対効果を踏まえた紙媒体使用ルールの明確化
 - ・顧客反応を踏まえたweb媒体の掲載写真見直し
- ③ その他
 - ・保証会社新プラン採用による歩留まり向上
 - ・表層リニューアルのパッケージ化による推進

【 今後の方針・見通し 】

【 今後の方針・見通し 】

収益最大化のため、引き続き高稼働率運用を柱とする。賃料は横ばいでの推移を想定するも、マーケット状況を見ながら増額を狙う。

（期中平均稼働率 22年8月期実績：96.8% ⇒ 23年2月期想定：96.8% ※22年2月期実績：96.2%）

（注1）戸当たりの平均面積が30㎡未満の物件をいいます。（注2）個別物件の平均成約賃料単価の変化率（前期比）から全体での平均変化率（前期比）を算出し、20年2月期を100として成約賃料単価を各期指数化したものです。



Retail

回復傾向が出始めた出店ニーズを獲得し、駅前立地型施設の期末稼働率は95%超まで反転

施設タイプごとの売上状況

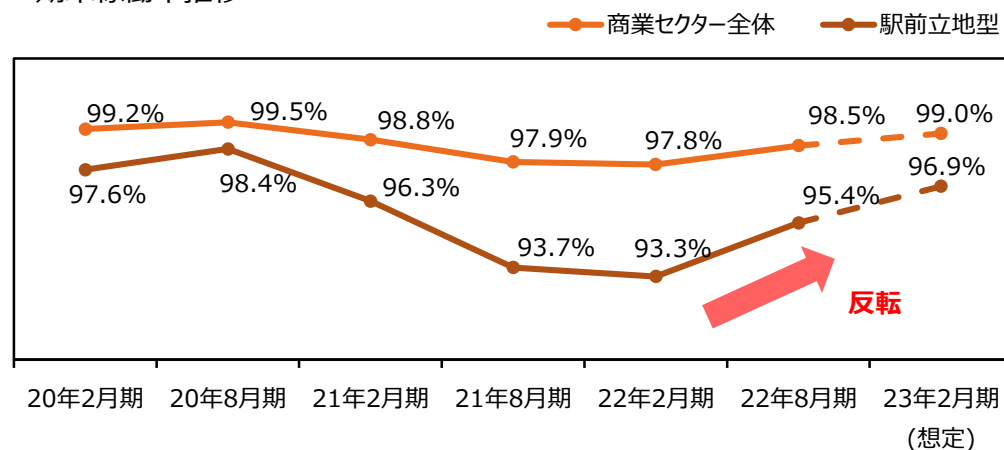
- 22年3月の「まん延防止等重点措置」解除以降、駅前立地型の売上も回復傾向
- 22年7月からのコロナ感染拡大第7波についても影響は限定的

商業セクター全体の固定賃料割合は97.0%（注2）と、売上に連動する賃料は極めて限定的

<売上状況（2019年同月比）>

物件名	種別	2022年（2019年実績比）						主なテナント
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	
居住立地型（注1）	居住地	99%	103%	102%	106%	107%	97%	食品スーパー、物販
Recipe SHIMOKITA	駅前	89%	89%	91%	87%	81%	82%	物販、サービス
nORBESA	駅前	46%	59%	61%	60%	77%	67%	飲食、物販、サービス
ユニバーサル・シティウォーク大阪	駅前	74%	72%	85%	81%	86%	82%	飲食、物販
GEMS	駅前	51%	73%	77%	83%	68%	62%	飲食

期末稼働率推移



新規リーシング実績（駅前立地型施設）

2022年8月期 リーシング件数 **13件**
（サービス2件、物販1件、飲食10件）

各種施策によるGEMSのブランディング強化

- GEMS×「シャンドン ガーデン スプリッツ」
- 地方創生フェア
- テナント人材募集支援



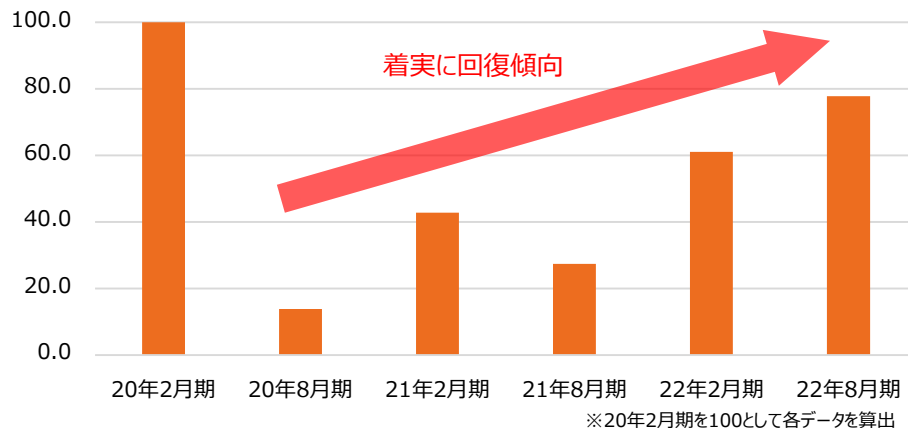
（注1） 2019年9月以降の売上が把握可能な2物件のテナントを対象にしています。 （注2） コロナ禍前の2020年2月期の賃料を基に算出しています。



Retail

今後の収益力回復～向上が期待されるユニバーサル・シティウォーク大阪

ユニバーサル・シティウォーク大阪の売上推移



今後の見通し

USJ来場者増加

- 2024年USJ新エリア開業
- 2025年大阪万博開催



運営力向上

- USJと連携強化
- 施設コンセプトを見直し、USJとともにエリアの体験価値向上を推進



コロナ前を上回るパフォーマンス向上を目指す

スポンサーグループの商業専門PM会社による運営



前身のジオ・アカマツ社より50年以上の歴史を有し、日本の商業施設の黎明期より開発コンサルティングを展開

■施設運営

商業中心型PM会社では日本で受託面積第1位※

PM管理床面積 : 250万㎡以上
リーシング/仲介実績 : 763件
テナントリスト企業数 : 4,000社以上

※出所：月刊プロパティマネジメント2021年11月号より

■新規開発、リニューアルでも500件以上の豊富な実績



【民間開発】
Maker's Pier（メイカーズピア）愛知県名古屋市中心部～商環境設計、テナントリーシング



【再開発・まちづくり】
アパセタかた（陸前高田中心市街地復興計画）
商業基本計画、商業環境・管理運営計画



鑑定評価





約8割の物件で鑑定評価額が上昇し、含み益は2,182億円に拡大（前期比+246億円）

セクター別鑑定評価額の状況

	22年2月期			22年8月期		
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)
オフィス	67	543,030	66,944	68	559,170	78,127
商業	50	200,906	24,440	49	194,973	23,284
物流	23	270,460	65,779	23	278,090	74,293
住宅	155	226,582	36,248	157	241,465	42,272
宿泊施設	2	6,250	-98	2	6,260	-60
その他	1	5,450	313	1	5,460	323
合計	298	1,252,678	193,628	300	1,285,418	218,241

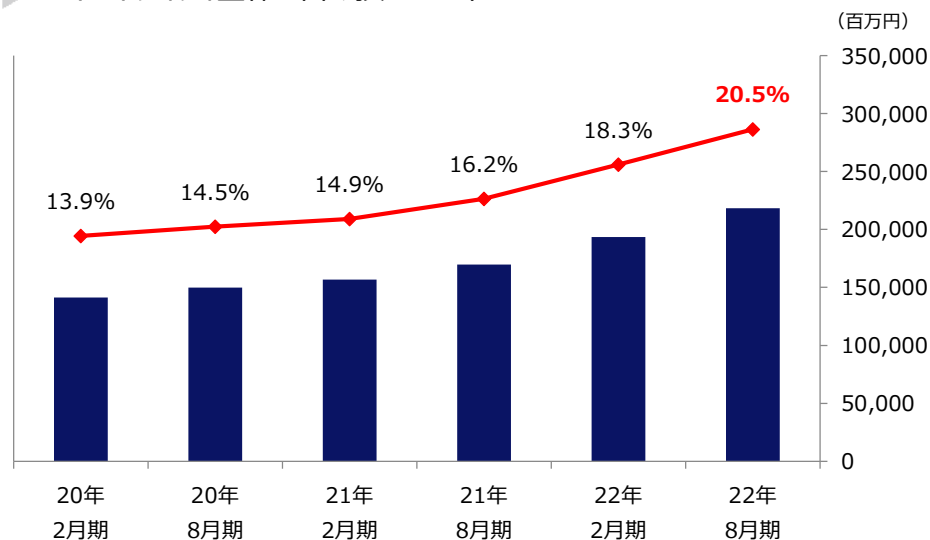
鑑定評価（前期比）（注1）

鑑定CAP	22年2月期	22年8月期
低下	218 物件	249 物件
維持	78 物件	48 物件
上昇	1 物件	0 物件

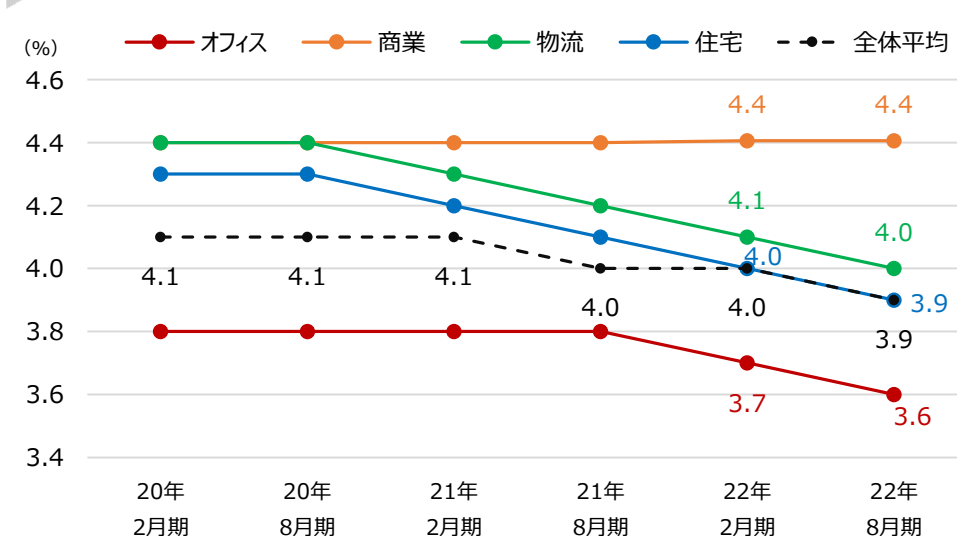
鑑定価格	22年2月期	22年8月期
上昇	214 物件	237 物件
維持	50 物件	37 物件
下落	33 物件	23 物件

（注1）期中の取得・売却物件は除きます。

ポートフォリオ全体の含み損益額・率



セクター毎の平均鑑定CR推移（注2）



（注2）各物件の直接還元利回りを収益価格にて加重平均（底地物件を除く）しています。25

5 ファイナンス





引き続き安定した財務基盤の構築を推進し、本投資法人初となるグリーンローンでの借入も実施

2022年8月期のリファイナンス

返済概要 (注1)	
総額	24,980百万円
平均金利	0.92%
平均借入年数	6.7年

調達概要 (注2)	
総額	24,730百万円
平均金利	0.69%
平均借入年数	7.5年

うち25億円は
グリーンローン

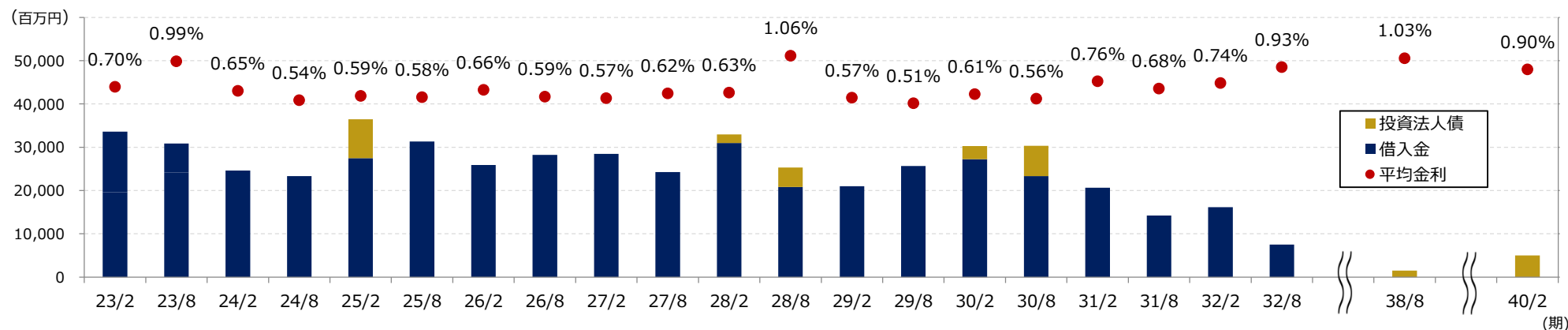
2023年2月期の返済予定

返済予定 (注3)	
総額	33,550百万円
平均金利	0.70%
平均借入年数	6.9年

有利子負債の状況 (期末時点)

	20年2月期 (第9期)	20年8月期 (第10期)	21年2月期 (第11期)	21年8月期 (第12期)	22年2月期 (第13期)	22年8月期 (第14期)
有利子負債の残高	510,727 百万円	517,884 百万円	517,841 百万円	517,798 百万円	517,756 百万円	517,463 百万円
平均残存年数	4.82 年	4.97 年	4.97 年	4.92 年	4.88 年	4.74 年
平均借入金利	0.82 %	0.76 %	0.74 %	0.71 %	0.68 %	0.67 %
長期借入比率	87.1 %	88.2 %	88.7 %	89.4 %	88.7 %	87.5 %
固定金利比率	95.6 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %	95.7 %
LTV水準	42.8 %	43.2 %	43.3 %	43.4 %	43.6 %	43.6 %

返済期限の分散化 (期末時点)



(注1) 年数は調達時の数値、金利は返済時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分 (42.8百万円) は含みません。(注2) 金利及び年数は調達時の数値で計算しています。

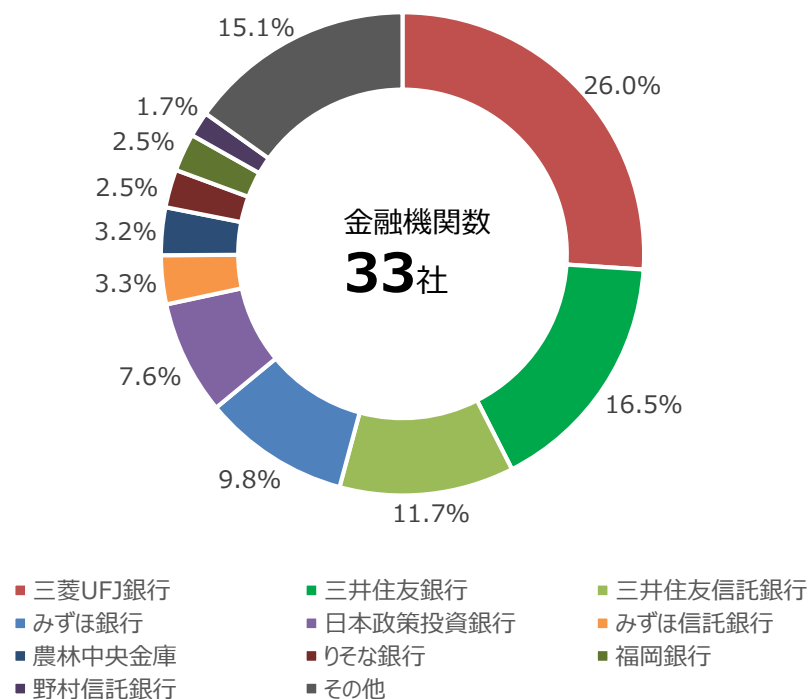
(注3) 年数は調達時の数値、金利は2022年8月末時点の金利を加重平均して計算しています。また、約定弁済分 (42.8百万円) は含みません。



有利子負債の内訳

有利子負債総額	517,463百万円
借入金	485,463百万円
投資法人債	32,000百万円

借入金調達先の分散状況



投資法人債一覧

名称	発行額 (百万円)	利率 (%)	発行日	償還期限
NMF 第1回無担保投資法人債	3,000	0.87	2014/10/30	2024/10/30
旧NOF 第10回無担保投資法人債	6,000	1.02	2014/11/25	2024/11/25
NMF 第2回無担保投資法人債	2,000	0.59	2017/11/16	2027/11/16
旧NOF 第7回無担保投資法人債	4,500	2.90	2007/3/19	2028/3/17
NMF 第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	3,000	0.53	2019/9/20	2029/9/20
NMF 第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	7,000	0.54	2020/8/14	2030/8/14
NMF 第3回無担保投資法人債	1,500	1.03	2018/5/23	2038/5/21
NMF 第5回無担保投資法人債	5,000	0.90	2019/9/20	2039/9/20

格付けの状況

信用格付業者	格付内容
日本格付研究所 (JCR)	AA (長期発行体格付)
格付投資情報センター (R&I)	AA- (発行体格付)



業績予想



2023年2月期（第15期）、2023年8月期（第16期）業績予想

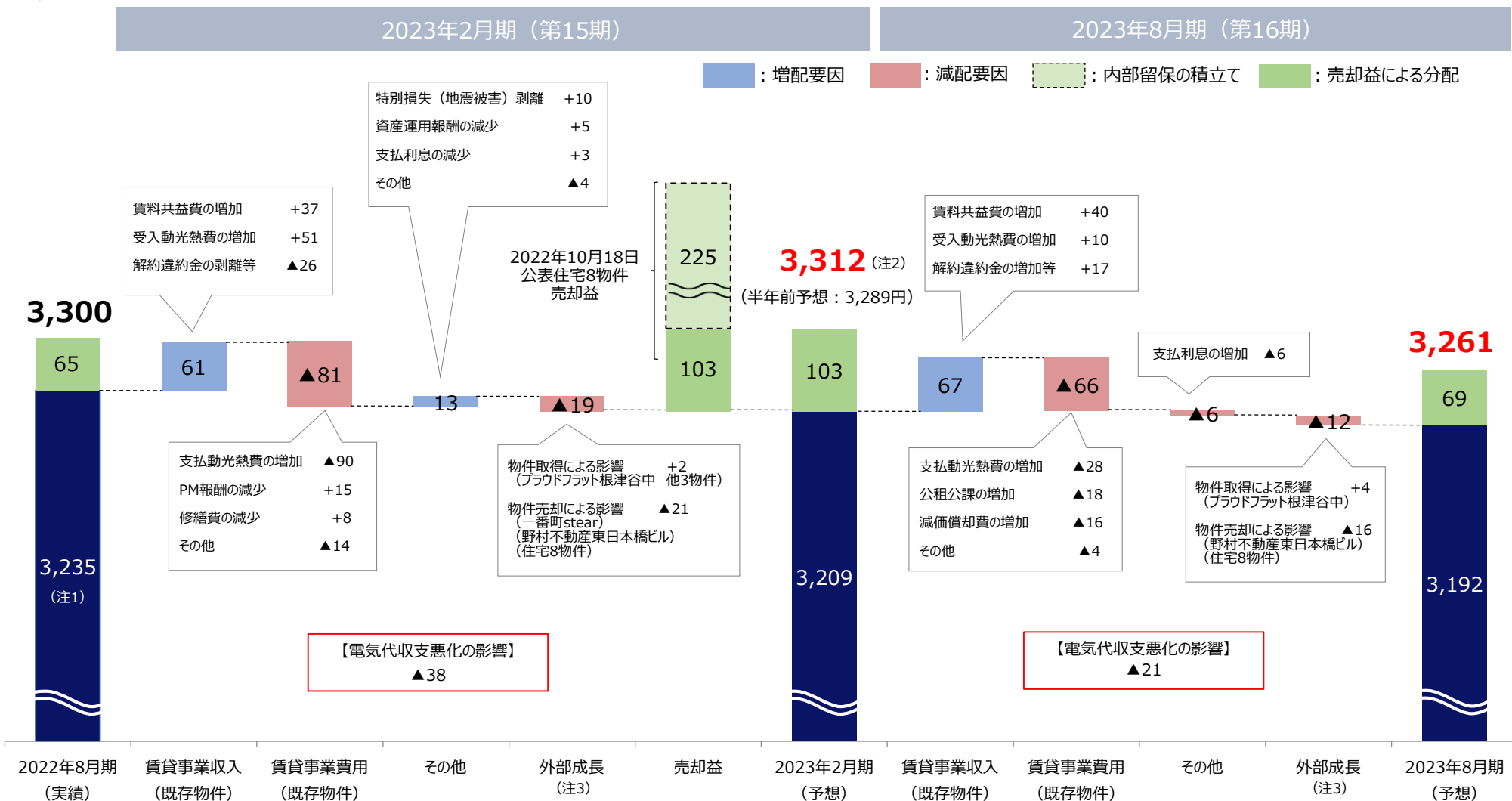


電気代上昇等の影響を内部成長で緩和し、売却益による上積み进行想定
第15期：3,312円/口（従来予想比+23円） 第16期：3,261円/口

■ 2023年2月期
 取得：プライドフラット根津谷中
 売却：野村不動産東日本橋ビル(50%)
 住宅8物件

■ 2023年8月期
 取得：-
 売却：野村不動産東日本橋ビル(50%)
 住宅8物件

▶ 一口当たり分配金の増減要因（円/口）



（注1）本ページの業績予想においては、各期の売却益を除く分配金（実力分配金）には、売却益に伴う運用報酬Ⅱ増加分を除いた金額を示しています。そのため、2022年8月期の実力分配金はP.4記載の数値と異なります。

（注2）2023年2月期は、課税回避のため3,300円を超過して売却益を分配しています。（注3）直前期中の物件取得売却に伴う影響を含みます。

2023年2月期（第15期）、2023年8月期（第16期）業績予想



(単位：百万円)

	2022年8月期 (第14期)	2023年2月期 (第15期)	差異	2023年8月期 (第16期)	差異
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	予想 (C)	(C)-(B)
営業収益	39,022	40,008	985	38,923	-1,084
賃貸事業収入	35,249	35,264	14	35,349	85
その他賃貸事業収入	3,015	3,107	92	3,226	119
不動産等売却益	757	1,636	878	347	-1,289
営業費用	23,437	23,768	330	23,955	187
賃貸事業費用	16,652	16,940	288	17,199	258
うち修繕費	1,326	1,294	-32	1,332	38
うち公租公課	3,313	3,286	-26	3,362	75
うち減価償却費	5,738	5,671	-67	5,725	54
うちその他賃貸事業費用	6,274	6,689	415	6,779	90
資産運用報酬	3,460	3,480	19	3,408	-71
のれん償却額	2,622	2,622	-	2,622	-
その他営業費用	703	724	21	724	0
営業利益	15,584	16,240	655	14,968	-1,271
営業外収益	3	-	-3	-	-
営業外費用	2,195	2,180	-15	2,211	30
支払利息その他融資関連費用	2,185	2,170	-15	2,200	30
その他営業外費用	10	10	0	10	-
経常利益	13,392	14,059	667	12,757	-1,302
特別損益	109	-	-109	-	-
当期純利益	13,499	14,058	559	12,756	-1,302
(売却損益除く当期純利益)	(12,741)	(12,422)	-319	(12,408)	(-13)
利益分配金 a	13,499	14,037	537	12,749	-1,287
利益超過分配金 b	2,060	1,579	-480	2,626	1,046
分配総額 a + b	15,560	15,616	56	15,376	-240
内部留保	561	1,061	500	-	-1,061
(内部留保総額)	(2,952)	(4,014)	(1,061)	(4,014)	-
一口当たり分配金 (円)	3,300	3,312	12	3,261	-51
うち利益分配(円)	2,863	2,977	114	2,704	-273
うち一時差異等調整引当額(円)	403	331	-72	373	42
うちその他の利益超過分配(円)	34	4	-30	184	180
総資産	1,187,581	1,184,825	-2,756	1,181,271	-3,553
有利子負債	517,463	517,420	-42	517,377	-42
LTV	43.6%	43.7%	0.1%	43.8%	0.1%
時価総額	802,527	-	-	-	-
NOI	27,350	27,101	-248	27,102	0
FFO	21,001	20,723	-277	20,765	41

第15期予想－第14期実績 主な差異要因 (百万円)

営業収益	985
賃貸事業収入	14
既存物件の賃料共益費	174
物件取得・売却による影響	▲159
その他賃貸事業収入	92
受入動光熱費の増加	234
解約違約金の剥離等	▲142
不動産等売却益	878
営業費用	330
賃貸事業費用	288
支払動光熱費の増加	416
PM報酬の減少	▲84
修繕費の減少	▲32
その他費用の減少	▲11
資産運用報酬・その他営業費用	41
営業外費用	▲15
支払利息その他融資関連費用	▲15
特別損益	▲109
前期特別損益の剥離	▲109
当期純利益	558
当期内部留保積立て (不動産等売却益の一部)	▲1,061

第16期予想－第15期予想 主な差異要因 (百万円)

営業収益	▲1,084
賃貸事業収入	85
その他賃貸事業収入	119
不動産等売却益	▲1,289
営業費用	187
賃貸事業費用	258
営業外費用	30
支払利息その他融資関連費用	30
当期純利益	▲1,302

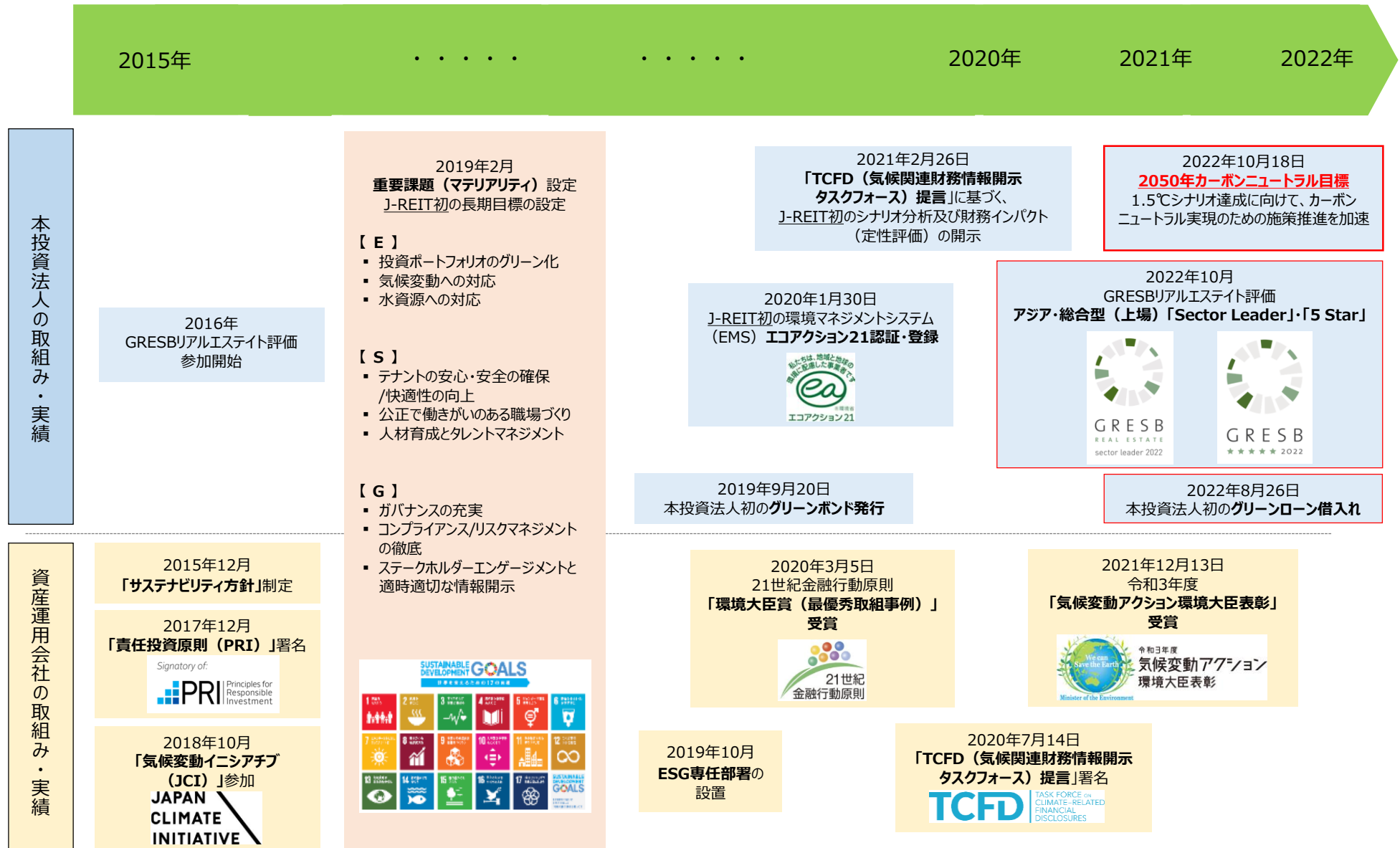


ESGへの取り組み





2015年からESGに関する幅広い取り組みを積極的に推進・継続





2050年カーボンニュートラル目標

＜ NMFの気候変動に対する考えと主な取組み ＞

持続可能な社会の実現が本投資法人の成長に不可欠

- ・マテリアリティ設定による長期目標の策定
- ・TCFDシナリオ分析による気候変動リスク・機会の把握・開示



1.5℃シナリオ達成のための2050年カーボンニュートラル目標

＜ カーボンニュートラル達成のための主な推進施策 ＞

- エネルギー効率が高いスポンサー物件等への積極的投資
- LED化、空調機器容量見直し等、更なる省エネ化（ZEB化含む）
- 再生可能エネルギー由来電力への切替え、太陽光発電等再エネ利用
- 非化石証書の購入
- カーボンオフセット取引

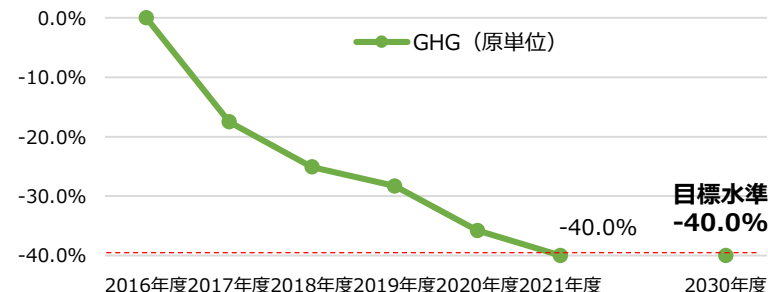
今後の検討事項

- ・TCFD定量開示に向けた分析結果の精査
- ・上記分析結果を踏まえた運用戦略の策定 等

環境指標（マテリアリティ）推移

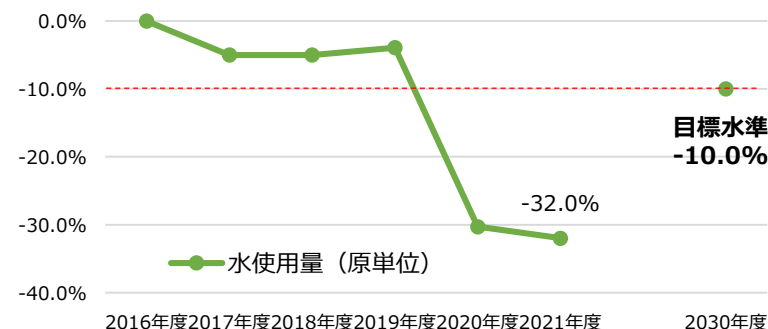
[目標] 2030年度までに40%削減（2016年度比）

温室効果ガス



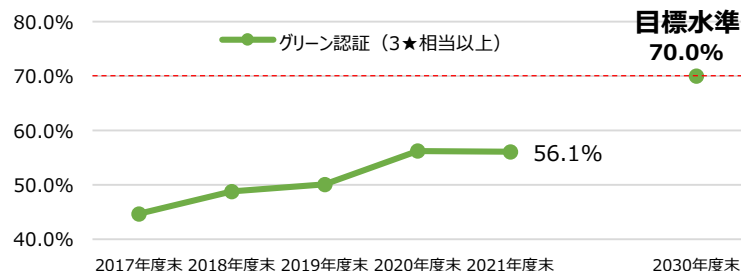
[目標] 2030年度までに10%削減（2016年度比）

水使用量



[目標] 2030年度までに70%へ向上（延床面積ベース）

グリーン認証



(注) グリーン認証とは、DBJ Green Building認証、BELS評価またはCASBEE不動産評価を指し、グリーン認証（3★相当以上）とは、DBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。



▶ 地域社会貢献への取り組み

① GEMSにて「みんな食堂」、「地方創生フェア」を開催

①「みんな食堂」を開催

- ・子育て家庭の育児・食育支援、子供たちの笑顔のために、GEMS店舗がオリジナル恵方巻やちらし寿司を創作し、合計600家庭に無料配布
- ・各店舗ごとに趣向を凝らした恵方巻を提供することで店舗のPRにもつながる

第一弾「節分の恵方巻」



第二弾「子どもの日のちらし寿司」



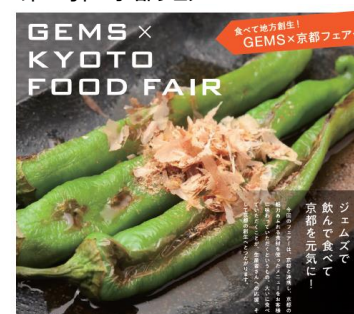
②「長崎フェア」、「京都フェア」を開催

- ・地方創生やフードロス対策、テナントへの売上支援を目的に、テナントの要望に応じて地方特産品を買い取り、テナントへ提供

第一弾 長崎フェア



第二弾 京都フェア



② 資産運用会社でボランティア活動を定期的を実施

主な活動実績

- ・ 2021年7月 児童施設向けの装飾製作
- ・ 2021年10月 入院中の子どもたち向けのクリスマスカード製作
- ・ 2021年12月 高齢者施設向けの絵はがき製作
- ・ 2022年6月、9月 花壇づくりボランティア @代々木公園
- ・ (継続実施) オフィス周辺 (西新宿エリア) の清掃活動





▶ テナント満足度向上のための施策

- ① 保有物件（GEMS）において、テナントの人材募集支援を実施
 - ・テナント人材募集支援
 - ・・・人材（アルバイト）不足への対応としてインターネットでの募集を支援
700名超の応募があり、20名程度の採用が確定



- ② 保有物件（住宅）において、居住者向けの各種サービスを展開
 - ・クックパッドマート
 - ・・・新鮮な食材をマンション共用部の専用冷蔵庫で好きな時間にピックアップ



- ③ NMF青山一丁目ビル等において、トイレ混雑防止メディアサービスを導入
 - ・トイレ混雑防止メディアサービス（AirKnock Ads）
 - ・・・混雑状況と利用時間を表示し混雑を緩和、入居者の快適性が向上



- ・シェアサイクル・・・交通利便性の向上、在宅ワークによる運動不足の解消
- ・移動式店舗・・・良質な食材・料理等を身近に提供、豊かなおうち時間を演出

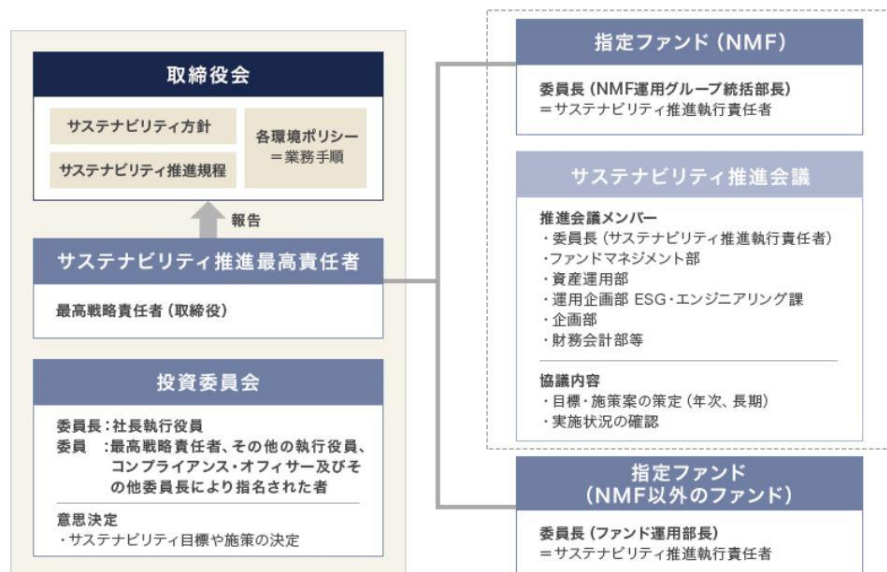




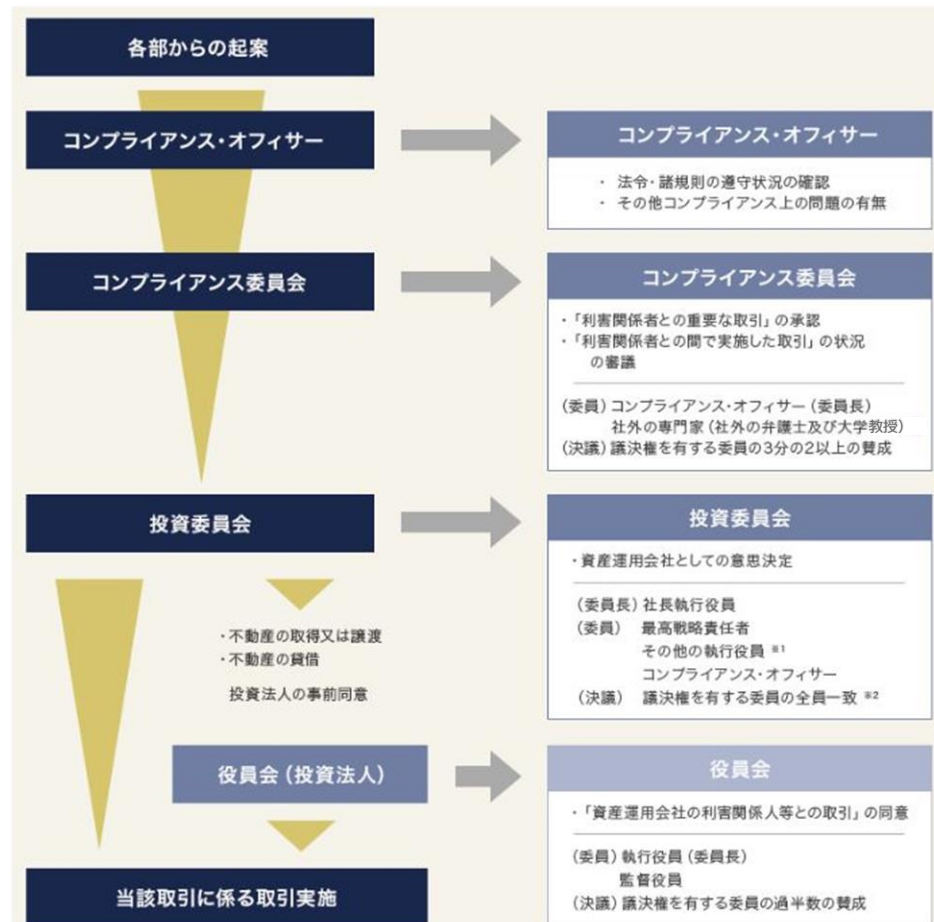
実効性あるサステナビリティ推進体制

本資産運用会社は、サステナビリティ方針に基づく取り組みを継続的かつ組織的に推進するために、以下の体制を整備

- 取締役会：原則、年1回
方針及び規程等の承認、サステナビリティ推進状況に関する監視・監督
- 投資委員会：原則、年2回（目標及び施策の決定）
サステナビリティ（目標及び施策等）に関する意思決定機関
- サステナビリティ推進会議：原則、四半期に1回
サステナビリティに関する目標・施策の立案、実施状況の確認
- サステナビリティ推進最高責任者：投資委員会における意思決定に関与
年に1回以上、取締役会に対して報告を実施
- サステナビリティ推進執行責任者：サステナビリティ推進委員会の開催
投資委員会への付議、報告を実施



利害関係人取引におけるコンプライアンス体制



※1 ファンド運用部長又はNMF運用グループ内に設置される各部の部長を兼ねる執行役員は除く

※2 コンプライアンス・オフィサー並びに管理部門を担当する執行役員は議決権を有しない



ESG重要課題（マテリアリティ）

マテリアリティ及び方針					
環境 (E)	投資ポートフォリオのグリーン化				
	<table><tr><td>方針 目標</td><td> - 保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 ※グリーン認証（3★相当以上）とは、GBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。 </td></tr><tr><td>KPI</td><td> - グリーン認証（3★相当以上）取得割合 （グリーン認証取得割合） </td></tr></table>	方針 目標	保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 ※グリーン認証（3★相当以上）とは、GBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。	KPI	- グリーン認証（3★相当以上）取得割合 （グリーン認証取得割合）
	方針 目標	保有物件のグリーン認証（3★相当以上）取得割合※を2030年度までに70%まで向上させることを目指します。 ※グリーン認証（3★相当以上）とは、GBJ Green Building認証3★以上又はBELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上をいいます。			
	KPI	- グリーン認証（3★相当以上）取得割合 （グリーン認証取得割合）			
	気候変動への対応				
	<table><tr><td>方針 目標</td><td> - ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）における床面積当たり排出量（原単位）を2030年度までに40%削減（2016年度基準）することを目指します。 2050年までにカーボンニュートラルの達成を目指します。 </td></tr><tr><td>KPI</td><td> - 温室効果ガス（GHG）の床面積当たり排出量（原単位） </td></tr></table>	方針 目標	- ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）における床面積当たり排出量（原単位）を2030年度までに40%削減（2016年度基準）することを目指します。 2050年までにカーボンニュートラルの達成を目指します。	KPI	温室効果ガス（GHG）の床面積当たり排出量（原単位）
方針 目標	- ポートフォリオの温室効果ガス（GHG）における床面積当たり排出量（原単位）を2030年度までに40%削減（2016年度基準）することを目指します。 2050年までにカーボンニュートラルの達成を目指します。				
KPI	温室効果ガス（GHG）の床面積当たり排出量（原単位）				
水資源への対応					
<table><tr><td>方針 目標</td><td> - ポートフォリオの水における床面積当たり使用量（原単位）を2030年度までに10%削減（2016年度基準）することを目指します。 </td></tr><tr><td>KPI</td><td> - 水における床面積当たり使用量（原単位） </td></tr></table>	方針 目標	ポートフォリオの水における床面積当たり使用量（原単位）を2030年度までに10%削減（2016年度基準）することを目指します。	KPI	水における床面積当たり使用量（原単位）	
方針 目標	ポートフォリオの水における床面積当たり使用量（原単位）を2030年度までに10%削減（2016年度基準）することを目指します。				
KPI	水における床面積当たり使用量（原単位）				
社会 (S)	テナントの安心・安全の確保/快適性の向上				
	<table><tr><td>方針 目標</td><td> - 定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。 </td></tr><tr><td>KPI</td><td> - テナント満足度評価 ※定期的に各セクターで実施 </td></tr></table>	方針 目標	定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。	KPI	テナント満足度評価 ※定期的に各セクターで実施
	方針 目標	定期的なテナント満足度調査の実施と、社会的ニーズの多様化に対応したリニューアル工事の実施及びテナント支援サービスの拡充等を通じたテナント満足度の向上を目指します。			
	KPI	テナント満足度評価 ※定期的に各セクターで実施			
	公正で働きがいのある職場づくり				
	<table><tr><td>方針 目標</td><td> - 公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足の向上を目指します。 </td></tr><tr><td>KPI</td><td> - 有給休暇等の平均取得日数（目標：18日/年以上） - 従業員満足度調査の結果 </td></tr></table>	方針 目標	公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足の向上を目指します。	KPI	- 有給休暇等の平均取得日数（目標：18日/年以上） - 従業員満足度調査の結果
方針 目標	公正な評価・報酬制度と基本的権利の尊重によって従業員が安心できる公正で働きがいのある労働環境づくりを通じて、従業員満足の向上を目指します。				
KPI	- 有給休暇等の平均取得日数（目標：18日/年以上） - 従業員満足度調査の結果				
人材育成とタレントマネジメント					
<table><tr><td>方針 目標</td><td> - 継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します。 </td></tr><tr><td>KPI</td><td> - 研修受講実績（従業員1人当たり研修時間） - 資格保有者数 </td></tr></table>	方針 目標	継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します。	KPI	- 研修受講実績（従業員1人当たり研修時間） - 資格保有者数	
方針 目標	継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指します。				
KPI	- 研修受講実績（従業員1人当たり研修時間） - 資格保有者数				

マテリアリティ及び方針					
ガバナンス (G)	ガバナンスの充実				
	<table><tr><td>方針 目標</td><td> ・ 役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。 ・ 運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。 ・ 資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリュエーション手法に裏付けられた厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。 </td></tr><tr><td>KPI</td><td> ・ 投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率 ・ サステナビリティ推進体制に係る外部評価 </td></tr></table>	方針 目標	・ 役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。 ・ 運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。 ・ 資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリュエーション手法に裏付けられた厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。	KPI	・ 投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率 ・ サステナビリティ推進体制に係る外部評価
	方針 目標	・ 役員における第三者性、多様性を確保したガバナンス体制の構築と、PDCAサイクルの適切な運用を通じた実効性あるサステナビリティ推進体制の構築を目指します。 ・ 運用パフォーマンスに連動した運用報酬の導入を通じて投資主と資産運用会社との利害の一致を図ることで、投資主利益を重視した投資運用を推進します。 ・ 資産運用会社のマーケットリサーチ機能を踏まえた適切な運用と取得時における独自のバリュエーション手法に裏付けられた厳選投資を通じて、高度なパフォーマンスを追求します。			
	KPI	・ 投資法人の社外役員割合、女性役員割合、役員会出席率 ・ サステナビリティ推進体制に係る外部評価			
	実効性のある内部統制システムの構築				
	<table><tr><td>方針 目標</td><td> ・ コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指します。 ・ 適切なリスク管理を通じた法令遵守及び事業継続に対するリスクの未然防止を図ります。 ・ 内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保を目指します。 </td></tr><tr><td>KPI</td><td> ・ コンプラ研修受講率（目標：100%） ・ リスク評価実施回数（目標：1回/年） ・ BCP研修実施回数（目標：1回/年） ・ 安否訓練実施回数（目標：4回/年） ・ 内部監査実施回数（目標：1回/年） </td></tr></table>	方針 目標	・ コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指します。 ・ 適切なリスク管理を通じた法令遵守及び事業継続に対するリスクの未然防止を図ります。 ・ 内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保を目指します。	KPI	・ コンプラ研修受講率（目標：100%） ・ リスク評価実施回数（目標：1回/年） ・ BCP研修実施回数（目標：1回/年） ・ 安否訓練実施回数（目標：4回/年） ・ 内部監査実施回数（目標：1回/年）
	方針 目標	・ コンプライアンス意識の向上を通じた法令遵守の徹底を目指します。 ・ 適切なリスク管理を通じた法令遵守及び事業継続に対するリスクの未然防止を図ります。 ・ 内部監査を通じた内部統制プロセスの実効性確保を目指します。			
	KPI	・ コンプラ研修受講率（目標：100%） ・ リスク評価実施回数（目標：1回/年） ・ BCP研修実施回数（目標：1回/年） ・ 安否訓練実施回数（目標：4回/年） ・ 内部監査実施回数（目標：1回/年）			
	ステークホルダーエンゲージメントと適時適切な情報開示				
	<table><tr><td>方針 目標</td><td> ・ 財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指します。 </td></tr><tr><td>KPI</td><td> ・ IR件数 ・ ESG格付け評価 </td></tr></table>	方針 目標	・ 財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指します。	KPI	・ IR件数 ・ ESG格付け評価
方針 目標	・ 財務情報/非財務情報の適時適切かつ積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた強固な信頼関係の構築を目指します。				
KPI	・ IR件数 ・ ESG格付け評価				



▶ GRESB評価



GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2022



GRESB
★★★★★ 2022

リアルエステイト評価
アジア・総合型（上場）「Sector Leader」
最上位「5 Star」
7年連続最高位「Green Star」



GRESB
Public Disclosure 2022

開示評価
6年連続最高位「A」

▶ 環境認証取得推進



DBJ Green Building



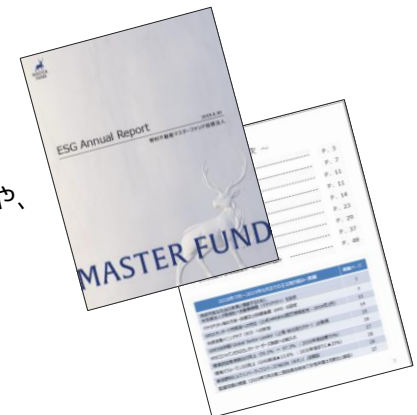
▶ 「エコアクション21」認証・登録（J-REIT初） （環境マネジメントシステム）

■ 環境省が環境マネジメントシステムの一環として策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境経営を推進する事業者を、第三者により認証・登録する制度



▶ 「ESG Annual Report」の作成

ESGに関する1年間の取り組み・活動や、各外部認証等の状況を詳しく紹介





▶ 責任投資原則（PRI）への署名

- 2006年設立。アナン元国連事務総長が、金融業界に対して提唱した「6つの原則」を実現させるための投資家のネットワーク

Signatory of:



▶ TCFD提言への賛同

- FSBにより、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討する目的で設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」



▶ 21世紀金融行動原則への署名

- 環境省が事務局となり2011年10月に策定された、持続可能な社会の形成のために必要な金融機関の行動指針



▶ 気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

- 気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、団体、NGOなど、国家政府以外の多様な主体（non-state actors）のネットワーク





TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同に基づく情報開示

2020年7月に賛同表明したTCFD提言が推奨する気候変動関連開示項目に基づき、本投資法人及び本資産運用会社における気候変動リスク及び機会の概要に加えて、**J-REITで初となる複数のシナリオ分析に基づく財務インパクトの情報開示を実施**

（TCFDが推奨する開示項目）

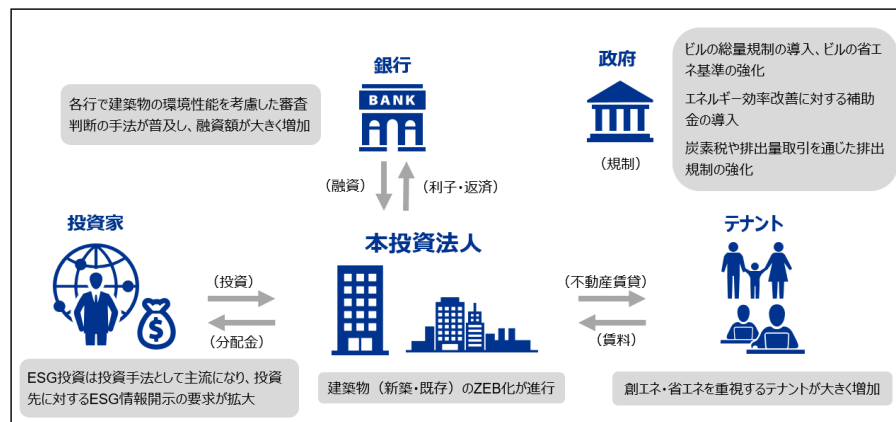


開示項目	開示内容
ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する当該組織のガバナンス
戦略	組織の事業・戦略・財務計画に対して気候関連リスク及び機会が与える実際の影響及び潜在的な影響
リスク管理	気候関連リスクを組織が識別・評価・管理するプロセス
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するための指標と目標

本投資法人のTCFD提言に基づく開示の概要

- ・気候変動関連リスク及び機会を識別
- ・IEAやIPCC等が公表する将来的な気候予測を主な情報源として、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターンのシナリオを設定
- ・3つのシナリオに基づき、識別したリスクと機会ごとに財務インパクトを分析・検証

（2℃シナリオの世界観）



（気候変動リスクと機会の識別）

分類	リスクと機会の要因	財務的影響	区分
移行リスク	政策	① レトロフィット（エネルギー効率を高めるための既存建物の改修）費用の発生	リスク
		② ZEB化による動光熱費の削減	機会
	市場	③ 炭素税の負担増加	リスク
		④ 再エネクレジット購入費用の発生	
	評判	⑤ 認証費用等の発生	機会
		⑥ グリーンボンド、グリーンローン等による資金調達コストの低下	
	物理リスク	⑦ 創エネ・省エネ建築物の入居率の増加	リスク
		⑧ 災害リスクの高い建築物の入居率の減少	
	急性	⑨ 建築物の浸水による営業機会の損失	リスク
	慢性	⑩ 建築物の浸水による修繕コスト及び損害保険料の増加	



(シナリオ分析に基づく財務インパクトの検証)

※薄い赤・青は「影響が小さい」、濃い赤・青は「影響が大きい」ことを示します

分類			財務的影響	区分	財務的影響額の程度					
					4℃		2℃		1.5℃	
					2030 (中期)	2050 (長期)	2030 (中期)	2050 (長期)	2030 (中期)	2050 (長期)
移行 リスク	政策	①	レトロフィット費用の発生	リスク						
		②	ZEBによる動光熱費の削減	機会						
		③	炭素税の負担増加	リスク						
		④	再エネクレジット購入費用の発生	リスク						
		⑤	認証費用等の発生	リスク						
	市場	⑥	グリーンボンド、グリーンローン等による資金調達コストの低下	機会						
		⑦	創エネ・省エネ建築物の入居率の増加	機会						
	評判	⑧	災害リスクの高い建築物の入居率の減少	リスク						
物理 リスク	急性※	⑨	建築物の浸水による営業機会の損失	リスク						
		⑩	建築物の浸水による修繕コスト及び損害保険料の増加	リスク						

「パリ協定」の趣旨を踏まえ、4℃シナリオ、2℃シナリオ、1.5℃シナリオの3パターンのシナリオごとに、識別したリスクと機会の財務的影響額の大きさを検証

各シナリオについて、2030年（中期的展望）及び2050年（長期的影響）における影響を検証

※物理リスクのうち慢性のリスクに関しては、その影響が2050年以降と考えられることから、財務的影響額の検討対象外としています。



APPENDIX



各種指標の推移



項目		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
営業収益	百万円	34,218	34,731	35,428	36,617	36,927	37,577	38,064	37,519	37,520	39,022
うち、不動産等売却益	百万円	587	-	685	6	-	-	-	-	162	757
賃貸NOI	百万円	23,583	24,475	24,677	25,859	26,357	27,268	27,573	27,008	26,995	27,350
NOI利回り（取得価格ベース）	%	5.1	5.1	5.1	5.1	5.2	5.2	5.2	5.1	5.0	5.0
償却後NOI利回り（取得価格ベース）	%	4.1	4.1	4.1	4.1	4.2	4.2	4.2	4.0	4.0	4.0
インプライドキャップレート	%	4.4	4.3	4.4	3.9	4.2	4.8	4.4	4.2	4.5	4.2
営業利益	百万円	13,212	13,285	14,056	14,265	14,673	15,212	15,370	14,741	14,593	15,584
当期純利益	百万円	10,714	10,709	11,560	11,690	12,188	12,799	13,016	12,434	12,377	13,499
分配総額	百万円	12,745	13,328	13,518	14,592	15,461	15,640	15,701	15,503	15,296	15,560
1口当たり分配金	円/口	3,047	3,084	3,128	3,209	3,279	3,317	3,330	3,288	3,244	3,300
うち、利益分配等	円/口	2,624	2,478	2,623	2,571	2,585	2,714	2,761	2,637	2,625	2,863
うち、一時差異等調整引当額	円/口	284	306	361	342	368	377	374	387	444	403
うち、その他の利益超過分配	円/口	139	300	144	296	326	226	195	264	175	34
FFO	百万円	17,489	18,282	18,392	19,447	19,953	20,798	21,167	20,651	20,755	21,001
1口当たりFFO	円/口	4,181	4,230	4,255	4,276	4,231	4,410	4,489	4,379	4,401	4,453
FFO配当性向	%	72.9	72.9	73.5	75.0	77.5	75.2	74.2	75.1	73.7	74.1
資本的支出	百万円	1,999	3,255	2,358	2,535	2,781	3,261	3,528	3,105	2,654	2,609
AFFO	百万円	15,490	15,027	16,034	16,912	17,171	17,536	17,639	17,546	18,100	18,391
1口当たりAFFO	円/口	3,703	3,477	3,710	3,719	3,641	3,719	3,740	3,721	3,838	3,900
AFFO配当性向	%	82.3	88.7	84.3	86.3	90.0	89.2	89.0	88.4	84.5	84.6
EBITDA	百万円	20,138	20,375	21,111	21,549	21,979	22,773	23,049	22,504	22,376	23,512
総資産	百万円	1,089,820	1,118,644	1,117,851	1,164,767	1,193,471	1,197,766	1,196,357	1,192,507	1,187,420	1,187,581
有利子負債総額	百万円	486,198	497,155	497,112	510,770	510,727	517,884	517,841	517,798	517,756	517,463
純資産	百万円	555,090	571,836	569,843	600,910	627,868	625,505	623,014	619,901	616,878	615,128
LTV	%	44.6	44.4	44.5	43.9	42.8	43.2	43.3	43.4	43.6	43.6
1口当たり純資産（分配金控除後）	円/口	129,650	129,230	128,725	128,937	129,879	129,340	128,799	128,180	127,583	127,156
1口当たりNAV（分配金控除後）	円/口	150,308	150,918	153,512	156,215	159,827	161,096	162,019	164,159	168,648	173,441
総資産経常利益率（ROA）	%	2.0	1.9	2.1	2.0	2.1	2.1	2.2	2.1	2.1	2.2
純資産当期利益率（ROE）	%	3.9	3.8	4.1	4.0	4.0	4.1	4.2	4.0	4.0	4.3
物件数	物件	271	281	278	289	294	298	299	299	298	300
取得価格合計	百万円	922,568	955,984	960,345	1,011,279	1,031,039	1,051,686	1,066,269	1,068,409	1,081,389	1,091,759
貸借対照表計上額	百万円	914,834	947,449	949,867	999,049	1,017,019	1,035,946	1,048,917	1,048,702	1,059,049	1,067,176
鑑定価格合計	百万円	1,001,250	1,041,183	1,056,994	1,123,089	1,158,232	1,185,682	1,205,558	1,218,347	1,252,678	1,285,418
含み損益	百万円	86,415	93,733	107,126	124,039	141,212	149,735	156,640	169,644	193,628	218,241

NOI利回り=期中の売却物件を除く期末時点保有物件の賃貸NOIの年換算値 ÷ 期末時点取得価格
 インプライドキャップレート=NOI/（時価総額+有利子負債-現預金+敷金・保証金）※年換算値 ※時価総額は期末時点
 なお、年換算にあたっては、期初から保有する保有物件は1期あたりNOIを2倍し、期中取得物件は運用日数を年換算して算出しています。
 FFO=当期純利益+当期減価償却費+投資法人債発行費償却+のれん償却額±不動産等売却損益
 ±特別損益+減損損失+合併関連費用
 AFFO=FFO-資本的支出
 FFO配当性向=分配総額/FFO
 AFFO配当性向=分配総額/AFFO

EBITDA=税引前当期純利益+（支払利息+投資法人債利息）+当期減価償却費+投資法人債発行費償却
 +のれん償却額±特別損益+減損損失+合併関連費用
 一口当たり純資産（分配金控除後）=（純資産合計-分配総額）/発行済投資口総数
 一口当たりNAV（分配金控除後）=（純資産（分配金控除後）+（鑑定価格合計-貸借対照表計上額合計））/発行済投資口総数
 総資産経常利益率（ROA）=経常利益/（（期首総資産額+期末総資産額）÷2）×100 ※年換算値
 純資産当期利益率（ROE）=当期純利益/（（期首純資産額+期末純資産額）÷2）×100 ※年換算値
 なお、ROA及びROEは、運用日数を年換算して算出しています。

損益計算書（セクター毎の差異分析）



オフィス

	第13期	第14期
物件数	67	68
取得価格（百万円）	471,265	476,765

区 分	第13期実績 (A) 自2021年9月1日 至2022年2月28日	第14期実績 (B) 自2022年3月1日 至2022年8月31日	(B) - (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	17,198	17,497	299
賃貸事業収入	15,870	16,036	166
その他収入	1,328	1,461	133
不動産賃貸事業費用	7,569	7,880	310
外注委託費	1,058	1,063	5
プロパティ・マネジメント報酬	347	381	34
公租公課	1,746	1,802	55
水道光熱費	989	1,177	188
保険料	29	30	1
修繕費	542	540	▲ 2
支払地代	101	112	11
減価償却費	2,115	2,181	65
その他費用	639	589	▲ 49
賃貸事業損益	9,628	9,617	▲ 10
NOI	11,744	11,799	54

主な差異要因

<既存物件賃貸事業損益>

▲68

うち、主な要因
 ・賃料・共益費 +96
 ・解約違約金増加等 +26
 ・動光熱収支の悪化 ▲79
 ・公租公課の増加 ▲63
 ・減価償却費の増加 ▲62
 ・その他 +14

<取得売却物件賃貸事業損益>
(注1)

+57

商業施設

	第13期	第14期
物件数	50	49
取得価格（百万円）	178,744	174,044

区 分	第13期実績 (A) 自2021年9月1日 至2022年2月28日	第14期実績 (B) 自2022年3月1日 至2022年8月31日	(B) - (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	6,336	6,272	▲ 64
賃貸事業収入	5,633	5,516	▲ 117
その他収入	703	756	52
不動産賃貸事業費用	2,602	2,691	88
外注委託費	269	272	2
プロパティ・マネジメント報酬	129	143	13
公租公課	493	496	2
水道光熱費	383	442	59
保険料	8	9	0
修繕費	129	143	14
支払地代	76	76	0
減価償却費	794	766	▲ 27
その他費用	318	340	21
賃貸事業損益	3,734	3,581	▲ 153
NOI	4,528	4,347	▲ 180

主な差異要因

<既存物件賃貸事業損益>

▲30

うち、主な要因
 ・賃料・共益費 +64
 ・動光熱収支の改善 +7
 ・PM報酬の増加 ▲17
 ・修繕費の増加 ▲16
 ・公租公課の増加 ▲15
 ・その他 ▲53

<売却物件賃貸事業損益>
(注1)

▲123

物流施設

	第13期	第14期
物件数	23	23
取得価格（百万円）	218,182	218,182

区 分	第13期実績 (A) 自2021年9月1日 至2022年2月28日	第14期実績 (B) 自2022年3月1日 至2022年8月31日	(B) - (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	6,848	7,115	267
賃貸事業収入	6,620	6,854	233
その他収入	227	261	33
不動産賃貸事業費用	2,590	2,776	185
外注委託費	274	284	9
プロパティ・マネジメント報酬	117	139	21
公租公課	630	633	2
水道光熱費	126	168	41
保険料	12	13	1
修繕費	69	116	47
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,324	1,374	49
その他費用	33	45	11
賃貸事業損益	4,257	4,339	81
NOI	5,582	5,714	131

主な差異要因

<既存物件賃貸事業損益>

▲200

うち、主な要因
 ・賃料・共益費 ▲91
 ・動光熱収支の悪化 ▲18
 ・修繕費の増加 ▲47
 ・PM報酬の増加 ▲18
 ・その他 ▲24

<取得物件賃貸事業損益>
(注1)

+281

居住用施設

	第13期	第14期
物件数	155	157
取得価格（百万円）	202,047	211,617

区 分	第13期実績 (A) 自2021年9月1日 至2022年2月28日	第14期実績 (B) 自2022年3月1日 至2022年8月31日	(B) - (A)
	金 額 (百万円)	金 額 (百万円)	増減額 (百万円)
不動産賃貸事業収益	6,803	7,177	373
賃貸事業収入	6,360	6,641	281
その他収入	442	535	92
不動産賃貸事業費用	3,156	3,251	95
外注委託費	226	234	8
プロパティ・マネジメント報酬	354	404	50
公租公課	359	363	4
水道光熱費	84	90	5
保険料	9	10	0
修繕費	529	524	▲ 5
支払地代	-	-	-
減価償却費	1,344	1,384	40
その他費用	247	238	▲ 9
賃貸事業損益	3,646	3,925	278
NOI	4,991	5,310	318

主な差異要因

<既存物件賃貸事業損益>

+113

うち、主な要因
 ・賃料・共益費 +56
 ・礼金・更新料等の増加等 (季節要因) +71
 ・PMフィー・広宣費の増加 (季節要因) ▲28
 ・修繕費の減少 +9
 ・その他 +4

<取得物件賃貸事業損益>
(注1)

+165

(注1) 2022年2月期中の物件取得売却に伴う影響を含みます (注2) 麹町ミレニアムガーデン（住宅棟）による収益はオフィスセクターの実績に含まれています。



資産の部

区 分	第13期 2022年2月28日現在		第14期 2022年8月31日現在	
	金 額 (百万円)	百分比 (%)	金 額 (百万円)	百分比 (%)
流動資産	52,191	4.4	47,055	4.0
現金及び預金	37,690	3.2	31,608	2.7
信託現金及び信託預金	12,546	1.1	13,283	1.1
その他の流動資産	1,954	0.2	2,163	0.2
固定資産	1,135,087	95.6	1,140,392	96.0
有形固定資産	1,050,092	88.4	1,053,949	88.7
不動産	448,767	37.8	458,296	38.6
建物	135,564	11.4	137,483	11.6
土地	313,203	26.4	320,813	27.0
信託不動産	601,254	50.6	595,598	50.2
信託建物	169,277	14.3	167,064	14.1
信託土地	431,974	36.4	428,531	36.1
信託リース資産	2	0.0	2	0.0
建設仮勘定	70	0.0	54	0.0
無形固定資産	81,482	6.9	83,126	7.0
のれん	72,475	6.1	69,853	5.9
借地権	1,331	0.1	5,602	0.5
信託借地権	7,625	0.6	7,624	0.6
その他の無形固定資産	50	0.0	46	0.0
投資その他の資産	3,511	0.3	3,316	0.3
長期前払費用	2,176	0.2	2,076	0.2
長期預け金	445	0.0	354	0.0
敷金及び保証金	885	0.1	885	0.1
デリバティブ債権	4	0.0	-	0.0
繰延資産	141	0.0	133	0.0
投資法人債発行費	141	0.0	133	0.0
資産合計	1,187,420	100.0	1,187,581	100.0

負債及び純資産の部

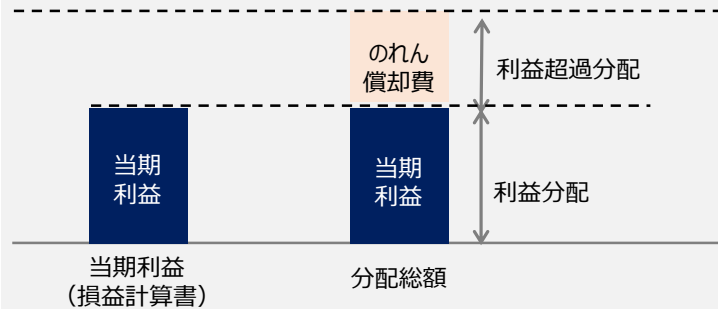
区 分	第13期 2022年2月28日現在		第14期 2022年8月31日現在	
	金 額 (百万円)	百分比 (%)	金 額 (百万円)	百分比 (%)
流動負債	68,902	5.8	76,816	6.5
営業未払金	1,627	0.1	2,676	0.2
1年内返済予定の長期借入金	58,615	4.9	64,435	5.4
信託リース債務	0	0.0	0	0.0
未払金	2,475	0.2	2,613	0.2
未払費用	317	0.0	363	0.0
未払法人税等	2	0.0	2	0.0
未払消費税等	182	0.0	1,015	0.1
前受金	5,588	0.5	5,617	0.5
前受収益	26	0.0	12	0.0
災害損失引当金	20	0.0	37	0.0
デリバティブ債務	27	0.0	33	0.0
その他	17	0.0	7	0.0
固定負債	501,640	42.2	495,637	41.7
投資法人債	32,000	2.7	32,000	2.7
長期借入金	427,140	36.0	421,027	35.5
信託リース債務	2	0.0	1	0.0
長期前受収益	7	0.0	2	0.0
預り敷金及び保証金	14,028	1.2	14,449	1.2
信託預り敷金及び保証金	28,385	2.4	28,135	2.4
デリバティブ債務	76	0.0	20	0.0
負債合計	570,542	48.0	572,453	48.2
投資主資本	616,972	52.0	615,175	51.8
出資総額	244,893	20.6	244,996	20.6
剰余金	372,078	31.3	370,179	31.2
出資剰余金	394,012	33.2	394,012	33.2
一時差異等調整引当額	▲ 18,295	▲ 1.5	▲ 20,286	▲ 1.7
その他の出資剰余金控除額	▲ 16,214	▲ 1.4	▲ 17,142	▲ 1.4
出資剰余金控除額合計	▲ 34,509	▲ 2.9	▲ 37,428	▲ 3.2
当期未処分利益又は当期未処理損失 (▲)	12,575	1.1	13,594	1.1
評価・換算差額等	▲ 94	▲ 0.0	▲ 47	▲ 0.0
繰延ヘッジ損益	▲ 94	▲ 0.0	▲ 47	▲ 0.0
純資産合計	616,878	52.0	615,128	51.8
負債純資産合計	1,187,420	100.0	1,187,581	100.0

分配方針と当期の利益超過分配金について



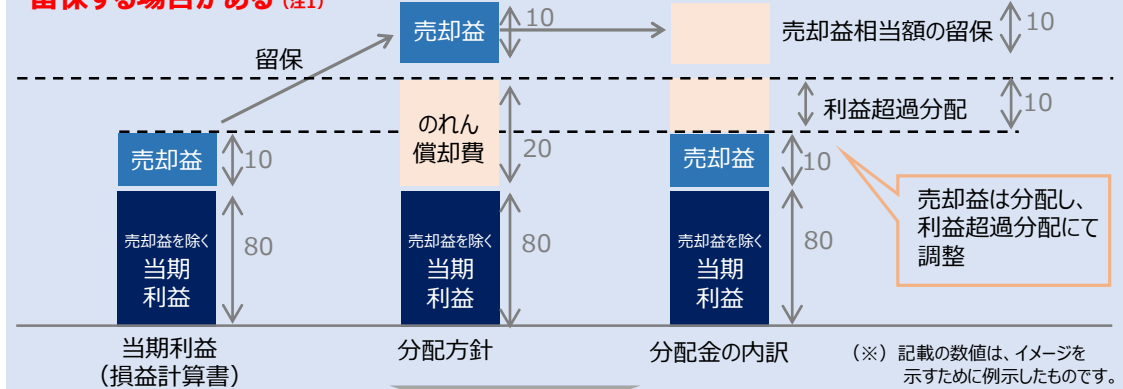
基本的な分配方針

当期純利益+のれん償却費を分配



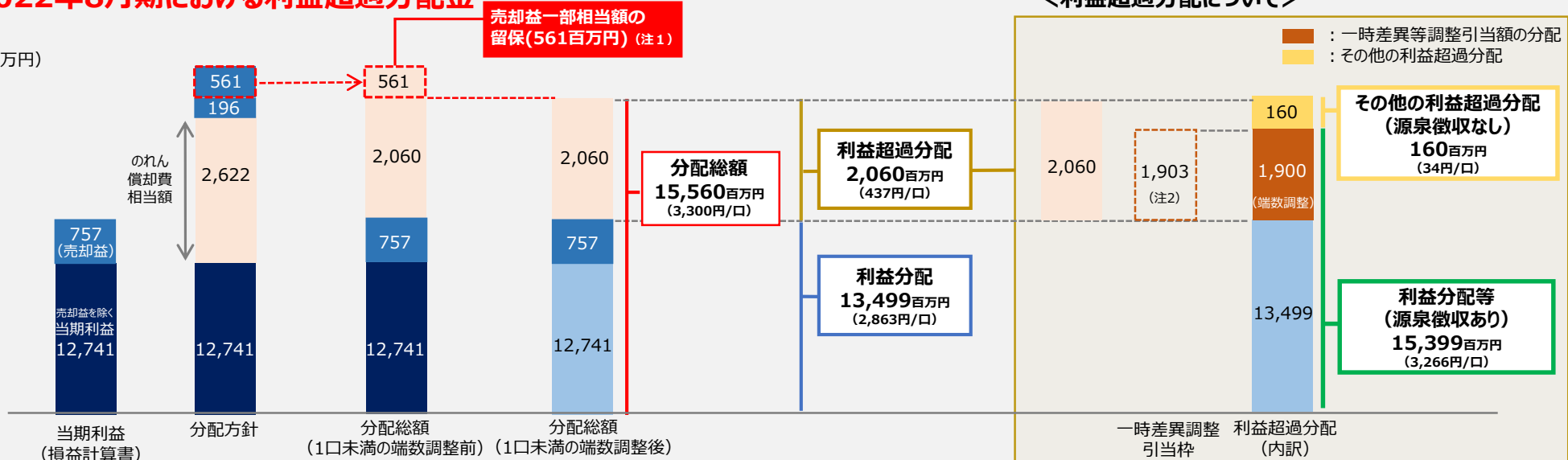
売却益が生じた場合の分配方針

中長期的安定運用を目的として、利益超過分配の調整により売却益相当額の現金を留保する場合がある (注1)



2022年8月期における利益超過分配金

(百万円)



(注1) 原則としてののれん償却費を上限として法人税が課税されない範囲内で留保を行う方針としています。第14期においては、利益超過分配相当額（税法上の出資等減少分配）内におさまることから、売却益相当額の留保分への課税はされない見込みです。
(注2) のれん償却費等（引当加算項目）から税務上と会計上の減価償却費の相違に起因する減価償却不足等（引当減算項目）を控除した金額です。



竣工済・開発中物件及び追加投資額の合計で約8,200億円のスポンサーパイプライン (注)



時代とともに多様化するビジネスに対応し、中規模サイズでありながら大規模ビルと同等の機能性とグレードを併せ持つ、新しいカテゴリーのオフィスビル

- ① 採用強化や人材定着につながる、そこで働くことを誇れるようなオフィスビル
- ② 企業イメージを高め、対外的な信用力が向上し、取引先が増加するオフィス
- ③ ワンフロア・ワンテナントで効率よく使えて、独立性・安全性が確保されたビル
- ④ 社員のモチベーション・コミュニケーションを刺激し、より生産性が向上する場所



PMO秋葉原北



近年の物流環境の変化と、多様なテナントニーズに対応する、先進的で高い機能性をもつ物流施設

物流の最適化・効率化を追求した施設設計で、テナント満足度向上へ



Landport東習志野



都市部を中心に展開し、バラエティに富んだこだわりのある飲食店を中心に店舗構成

周辺のオフィスワーカーや住民など、人々の暮らしを明るく豊かにし、新たなライフスタイルを提案



GEMS三軒茶屋



野村不動産グループの開発分譲事業における情報網・ノウハウの活用による都市型賃貸住宅に適した立地選定を実施

野村不動産独自の「集合住宅設計基準（賃貸住宅編）」「品質管理検査要綱」等によるクオリティ・コントロールと適切な運営・管理



プラウドフラット渋谷富ヶ谷

(注) 野村不動産ホールディングスの2023年3月期第1四半期の決算説明資料に基づいて記載しています。



スポンサーサポートの活用と資産入替を通じて、ポートフォリオのクオリティ向上と分配金の引き上げを実現

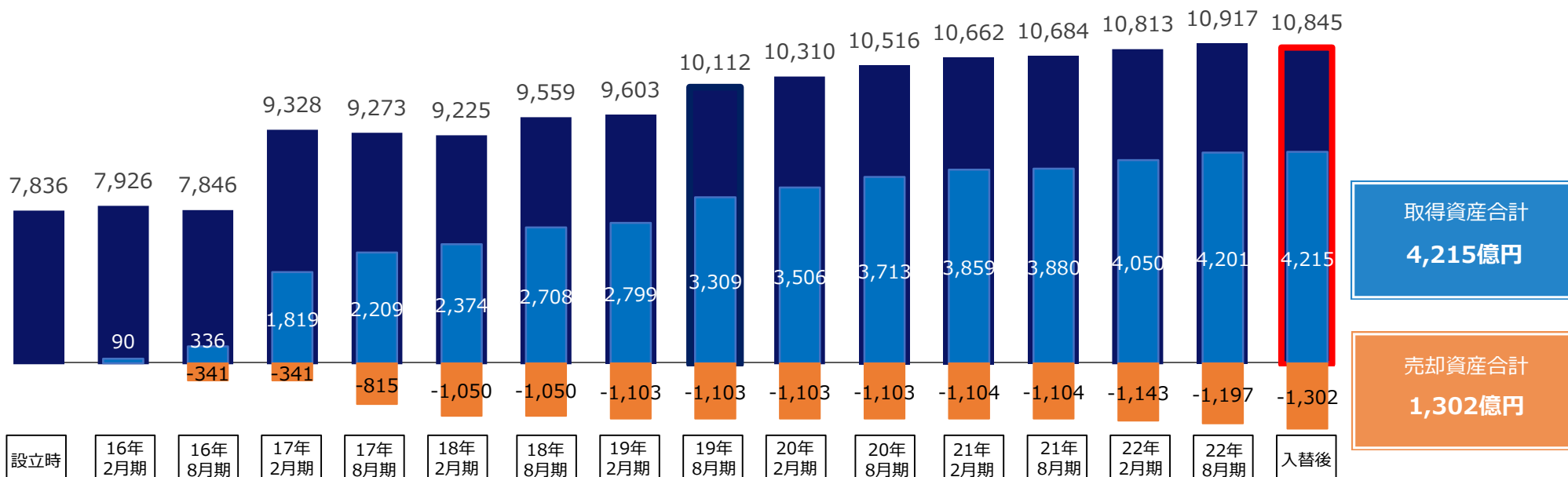
	設立時
物件数	257物件
上位10物件比率	26.8%
東京圏比率	79.8%
平均築年数	19.3年
分配金 (注1)	2,656円

スポンサー開発物件を中心とした良質な物件を取得

築年数の経過等により競争力低下懸念のある物件を売却

22年8月期末	物件入替後 (注2)
300物件	292物件
21.9%	22.1%
83.8%	83.9%
20.3年	20.8年
3,300円 (+24.2%)	(入替無し→26.7年) (注3)

- 資産規模 (億円)
- 取得金額合計 (億円)
- 売却金額合計 (億円)



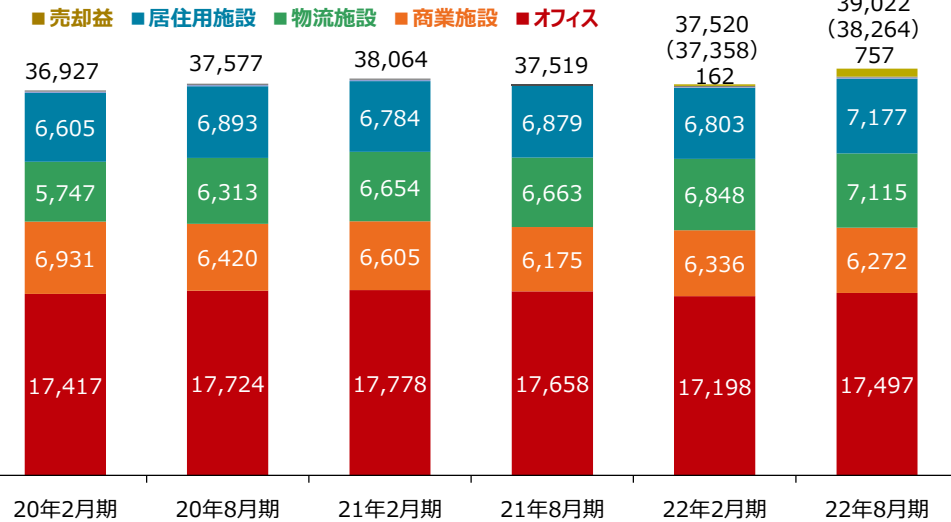
(注1) 16年2月期の分配金を6か月換算（営業日数152日間）した金額を記載しています。（注2）2023年3月15日時点の数値を記載しています。

(注3) 設立時のポートフォリオから、2023年3月15日までの物件売買による影響を考慮しない場合の平均築年数です。

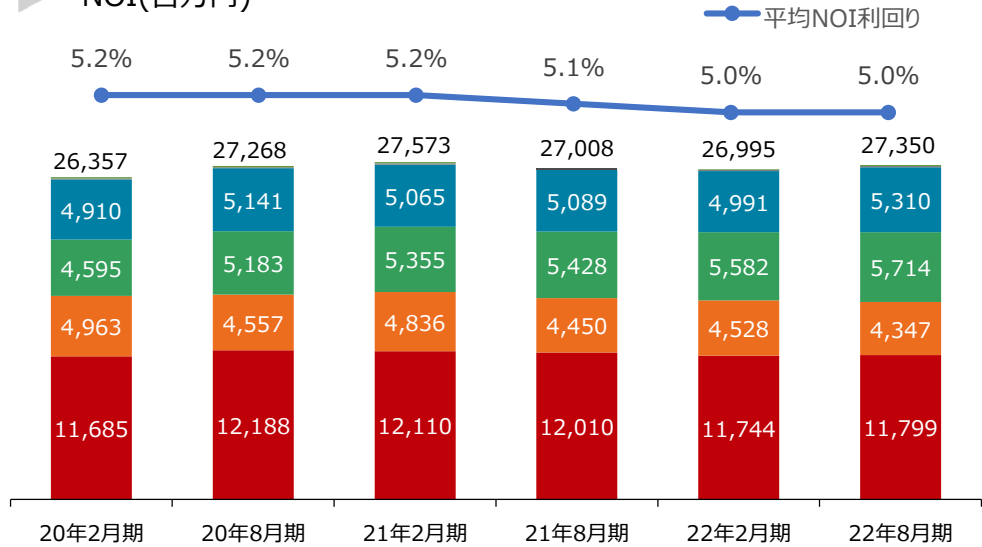
主要指標の推移



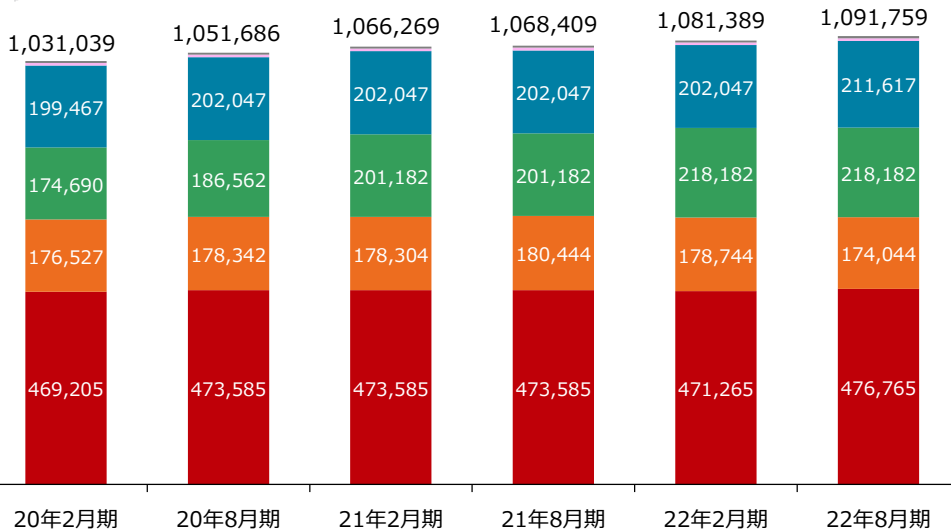
▶ 営業収益(百万円) ※ ()内は売却益を除いた合計値



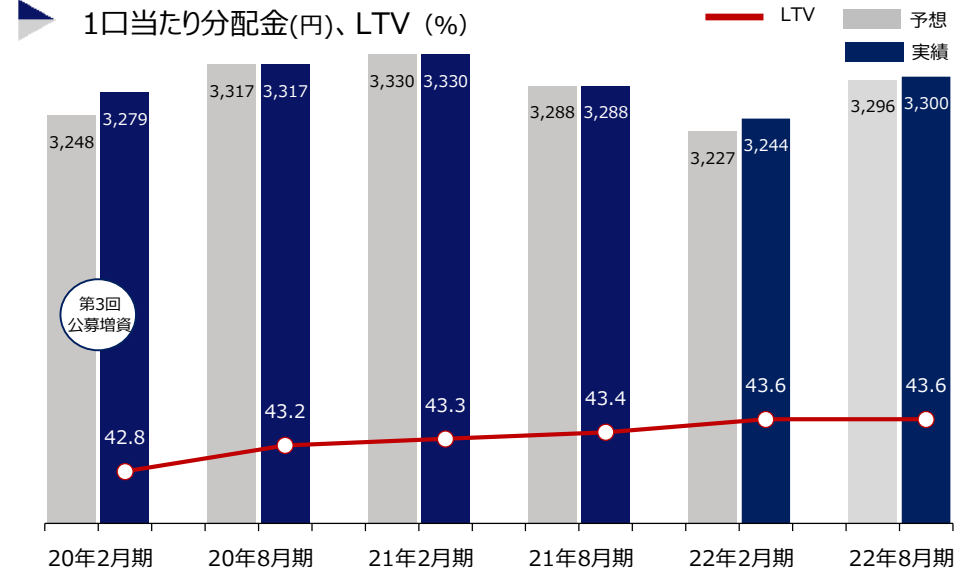
▶ NOI(百万円)



▶ 取得価格(百万円)



▶ 1口当たり分配金(円)、LTV (%)



(注) 営業収益、NOI、取得価格において、「宿泊施設」及び「その他」の個別数値が記載されていませんが、グラフ上段の合計値に当該数値は含まれております。



▶ 期末稼働率 (%)

	20年2月期	20年8月期	21年2月期	21年8月期	22年2月期	22年8月期
オフィス	99.8	99.4	98.9	96.4	97.9	98.2
商業施設	99.2	99.5	98.8	97.9	97.8	98.5
物流施設	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0	99.4
居住用施設	97.3	95.9	96.5	95.8	97.0	97.5
宿泊施設	100.0	100.0	56.9	100.0	100.0	100.0
その他	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
全体	98.8	99.1	98.8	98.1	98.7	98.7

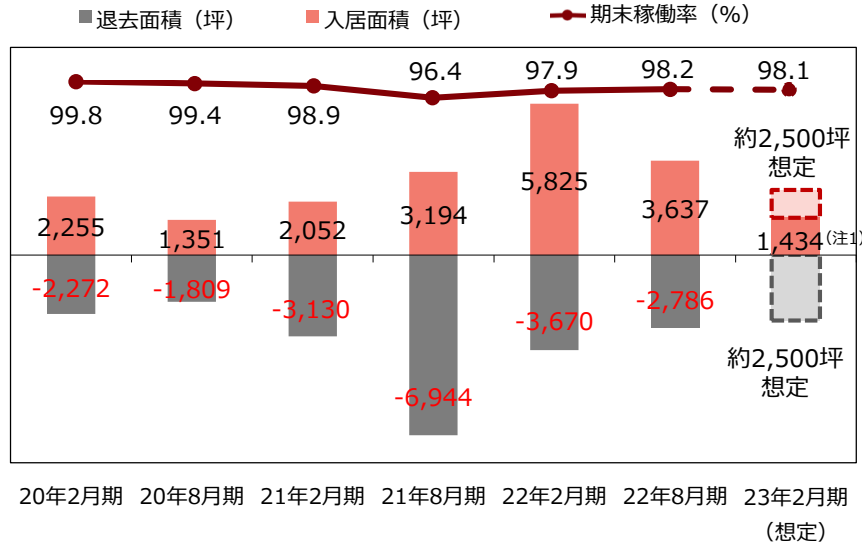
▶ 期末賃料単価 (円/坪)

	20年2月期	20年8月期	21年2月期	21年8月期	22年2月期	22年8月期
オフィス	18,301	18,510	18,603	18,691	18,879	18,903
商業施設	8,693	8,727	8,566	8,437	8,277	8,121
物流施設	3,999	4,003	3,975	3,975	3,986	4,021
居住用施設	11,520	11,602	11,606	11,589	11,559	11,604

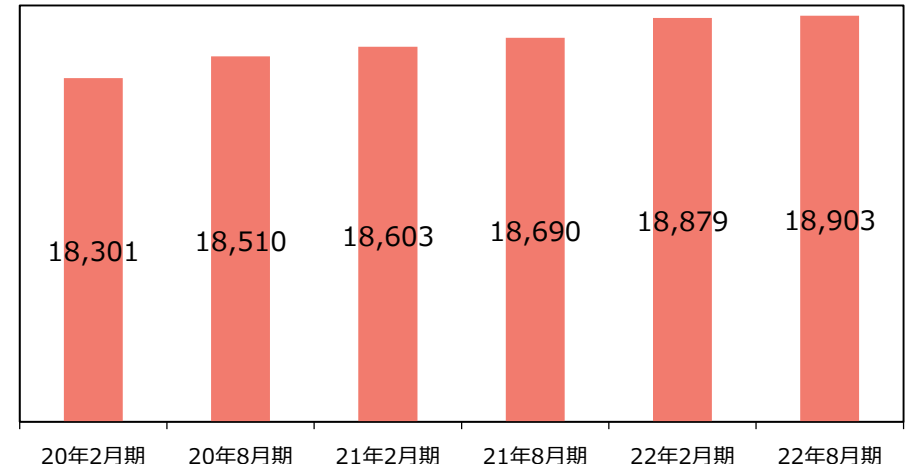
オフィスセクターの運用状況



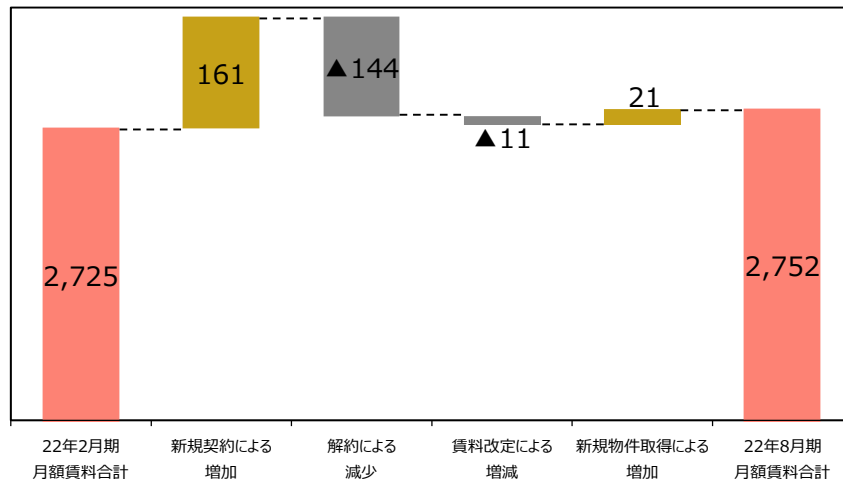
入退去面積（坪）



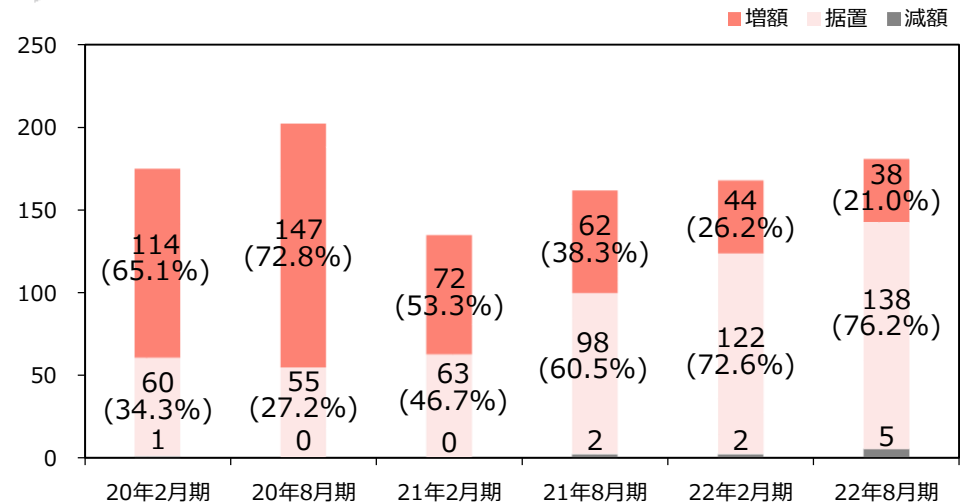
平均賃料単価（円/坪）



月額契約賃料の増減（百万円）（注2）



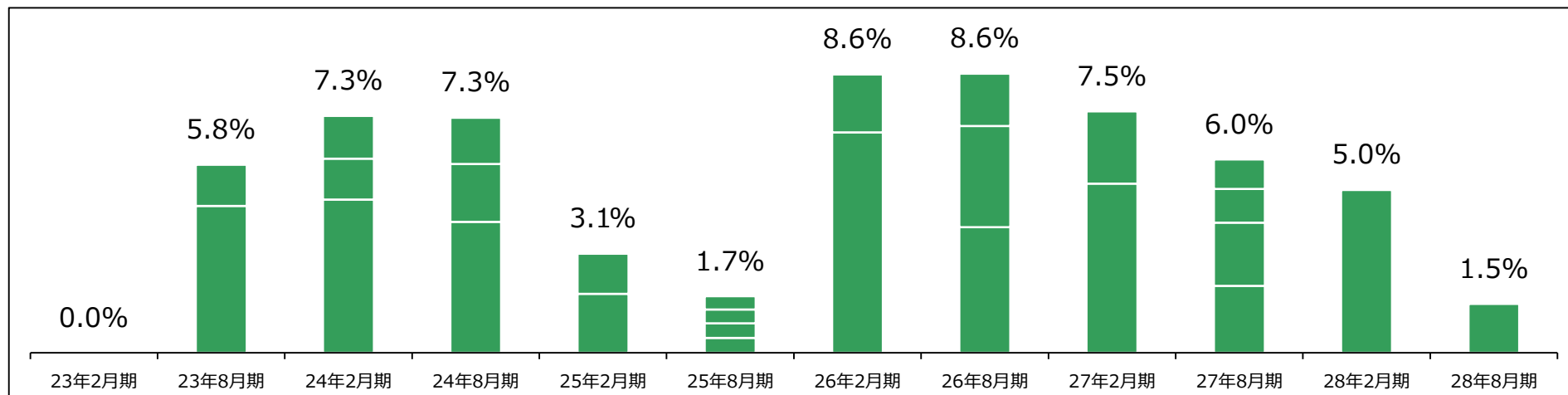
賃料改定（件数）の状況（注3）



（注1） 2023年2月末時点で契約済、または入居申込書を受領した区画を対象としています。（注2） 麹町ミレニアムガーデンの住戸部分は除いています。（注3） 期末時点で改定条件が確定しなかったテナントについては、従前の条件で掲載しています。



▶ 契約満了テナントの分散状況（注）（賃料ベース）



▶ 契約改定の状況

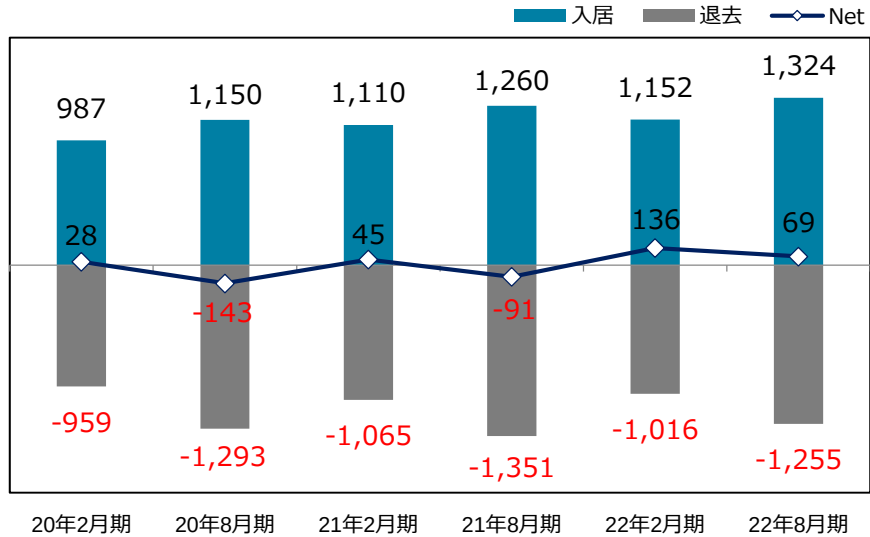
改定対象期	物件名称	備考
2022年8月期	相模原大野台ロジスティクスセンター	契約締結済
2022年8月期	Landport/厚木	契約締結済
2022年8月期	Landport/厚木	契約締結済
2022年8月期	厚木南ロジスティクスセンターB棟	契約締結済

（注）本日時点までに再契約締結済の区画は、新たな契約における契約満了時期として記載しています。

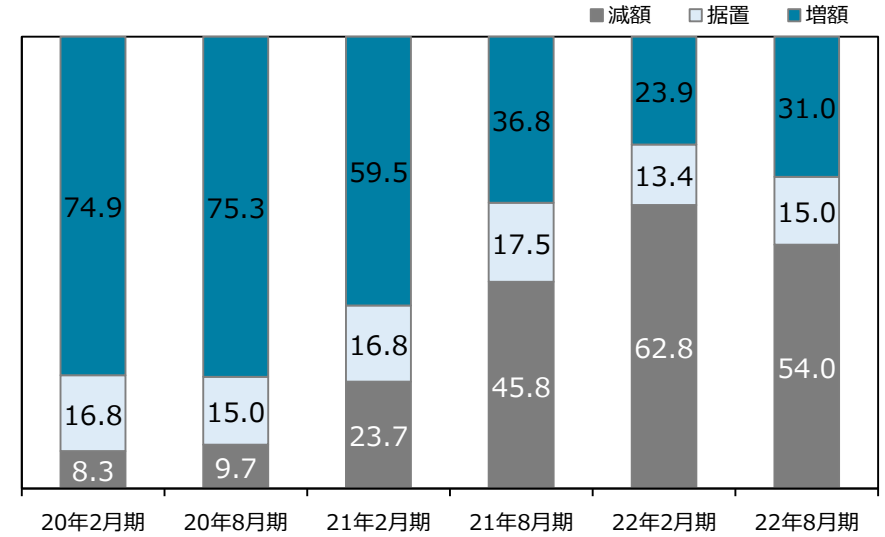
住宅セクターの運用状況



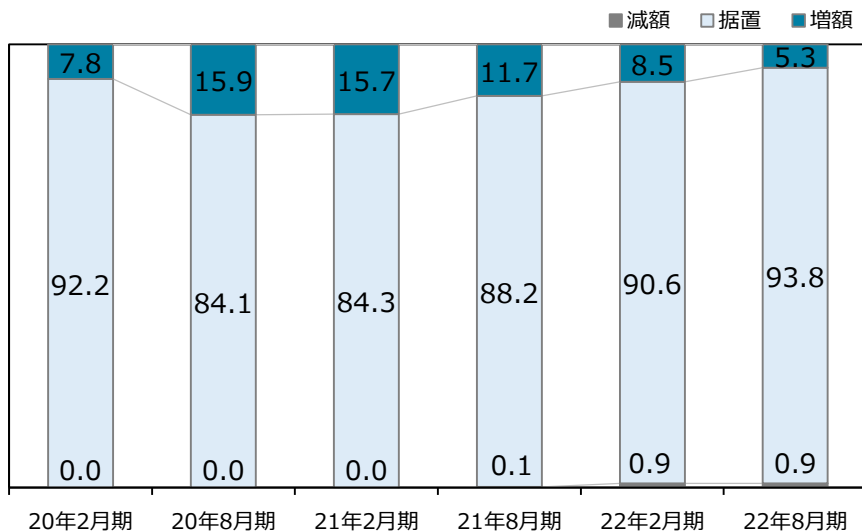
入退去戸数（戸）



入替時の賃料変動（%）



更新時の賃料変動（%）

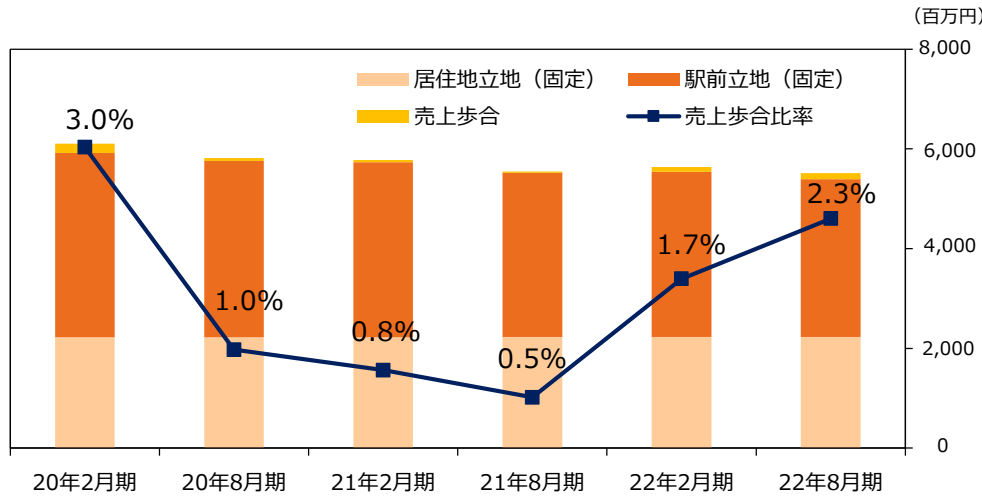


エリア別期末稼働率

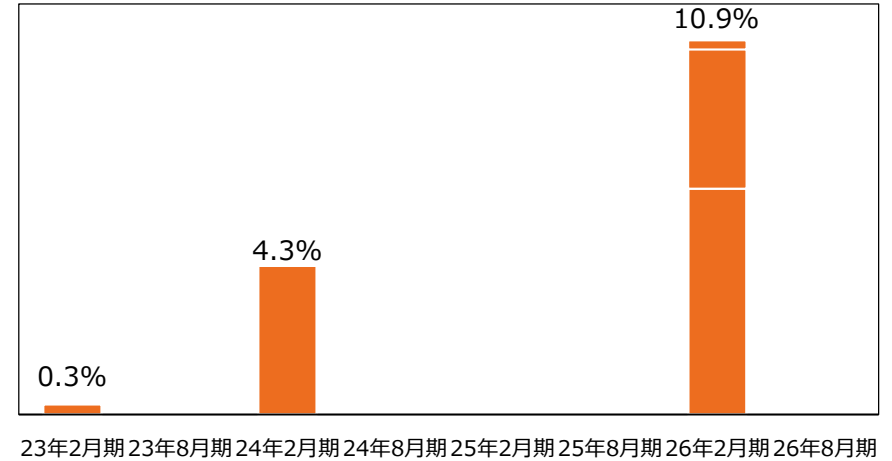
	20年2月末	20年8月末	21年2月末	21年8月末	22年2月末	22年8月末
全体	97.3%	95.9%	96.5%	95.8%	97.0%	97.5%
東京圏	98.1%	96.5%	97.1%	95.8%	96.8%	97.7%
札幌	95.5%	94.6%	95.7%	95.9%	97.7%	96.6%
仙台	93.8%	91.1%	98.1%	98.4%	99.4%	97.4%
名古屋	95.0%	94.4%	92.3%	96.5%	97.4%	97.3%
大阪	94.9%	95.1%	90.9%	92.5%	95.3%	97.8%
福岡	98.8%	97.2%	99.3%	96.6%	97.4%	97.9%



賃料収入の内訳（商業全体）

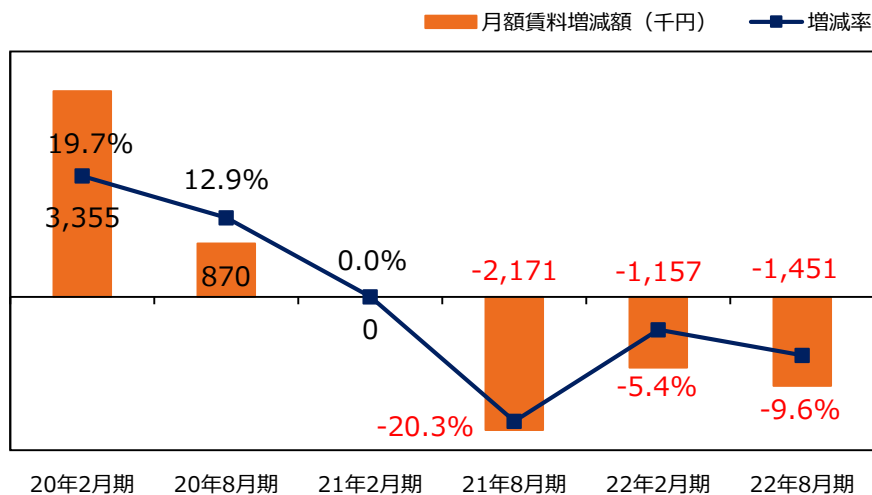


契約期間の分散状況（居住地立地型商業施設）（賃料ベース）

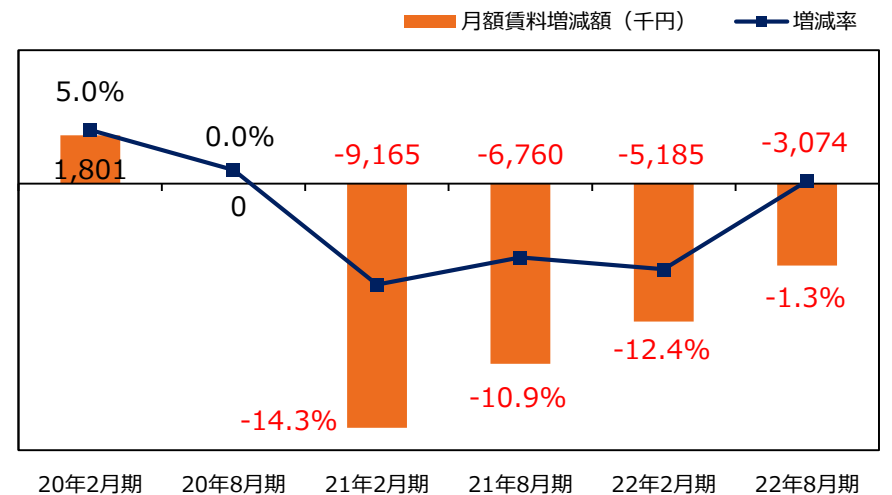


(注) 契約期間の定めのない契約（法定更新）は表示していません。

テナント入替による賃料増減（駅前立地型商業施設）



賃料改定による賃料増減（駅前立地型商業施設）



主要テナントの状況



Office

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	非開示	オムロン京都センタービル	34,616.84	1.6
2	日本電気株式会社	日本電気本社ビル 新宿野村ビル	34,556.76	1.6
3	非開示	野村不動産天王洲ビル	14,507.40	0.7
4	非開示	麹町ミレニアムガーデン	11,678.05	0.5
5	株式会社日本カストディ銀行	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	10,724.24	0.5
上位5社 合計			106,083.29	4.9

Logistics

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	非開示	Landport川越 Landport青梅Ⅲ	139,996.82	6.5
2	鴻池運輸株式会社	Landport青梅Ⅱ 羽生ロジスティクスセンター	88,637.52	4.1
3	JP楽天ロジスティクス株式会社	Landport東習志野	61,088.01	2.8
4	非開示	Landport青梅Ⅰ	57,751.27	2.7
5	福山通運株式会社	相模原大野台ロジスティクス センター	57,448.03	2.7
上位5社 合計			404,921.65	18.9

Retail

No	テナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
1	株式会社エイチ・ツー・オー商業開発	イズミヤSC八尾店 イズミヤSC千里丘店 イズミヤSC小林店	70,311.49	3.3
2	株式会社イトーヨーカ堂	相模原ショッピングセンター	60,991.12	2.8
3	株式会社横浜岡田屋	横須賀モアーズシティ 川崎モアーズ	48,193.96	2.2
4	非開示	三菱自動車 目黒店（底地） 他12物件	29,627.97	1.4
5	非開示	ニトリ幕張店 武蔵浦和ショッピングスクエア	19,653.37	0.9
上位5社 合計			228,777.91	10.7

（注）パス・スルー型のマスターリース契約は除外して集計しています。

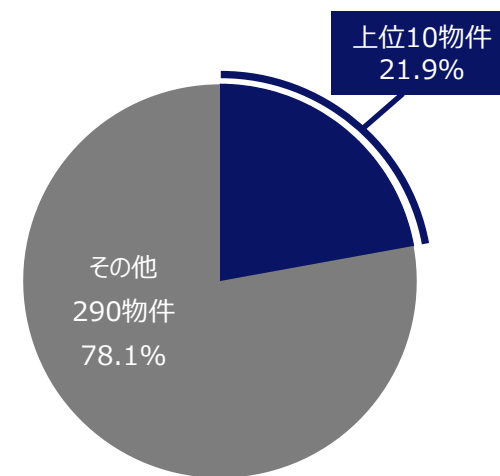
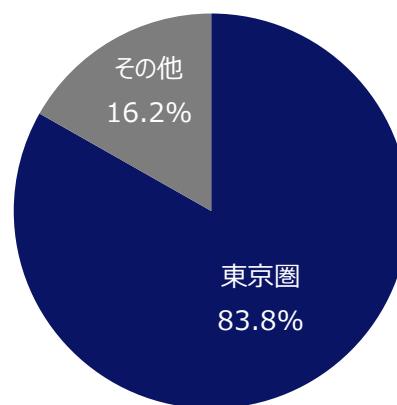
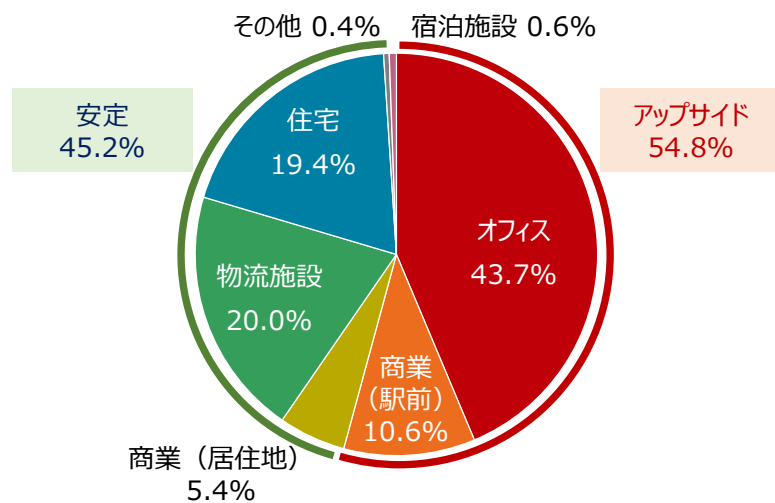
ポートフォリオサマリー (2022年8月期末時点)



▶ ポートフォリオ概要

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	築年数 (年)	延床面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)
オフィス	68	476,765	559,170	26.7	809,529.68	481,405.66
商業施設	49	174,044	194,973	20.1	380,960.46	358,630.03
商業施設 (駅前立地)	22	115,195	123,830	19.5	158,826.95	112,647.09
商業施設 (居住地立地)	27	58,848	71,143	21.5	222,133.51	245,982.94
物流施設	23	218,182	278,090	11.1	974,111.33	963,090.63
居住用施設	157	211,617	241,465	15.9	388,834.50	320,298.21
宿泊施設	2	6,250	6,260	14.3	7,699.09	7,776.22
その他	1	4,900	5,460	-	-	14,431.35
ポートフォリオ合計	300	1,091,759	1,285,418	20.3	2,561,135.06	2,145,632.10

▶ ポートフォリオデータ



ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2022年2月期末（第13期）				2022年8月期末（第14期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第14期末算定価格と 第13期末算定価格との差額			
												(百万円)	変化率(%)	差異	
Of-T-001	東京圏	オフィス	新宿野村ビル	43,900	46,954	50,400	3.5	3,445	46,883	51,800	3.4	4,916	1,400	2.8	▲0.1
Of-T-002	東京圏	オフィス	野村不動産天王洲ビル	20,500	20,647	21,600	4.0	952	20,598	21,700	3.9	1,101	100	0.5	▲0.1
Of-T-003	東京圏	オフィス	麹町ミレニアムガーデン	26,700	26,446	29,200	3.6	2,753	26,435	30,200	3.5	3,764	1,000	3.4	▲0.1
Of-T-006	東京圏	オフィス	NMF新宿南口ビル	10,000	10,131	13,100	3.3	2,968	10,129	13,400	3.2	3,270	300	2.3	▲0.1
Of-T-007	東京圏	オフィス	NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,522	10,800	3.6	277	10,512	10,500	3.5	▲12	▲300	▲2.8	▲0.1
Of-T-008	東京圏	オフィス	セコムメディカルビル	11,100	10,611	12,600	3.6	1,988	10,567	13,000	3.5	2,432	400	3.2	▲0.1
Of-T-009	東京圏	オフィス	NMF芝ビル	7,040	7,115	7,210	4.1	94	7,104	7,380	4.0	275	170	2.4	▲0.1
Of-T-010	東京圏	オフィス	西新宿昭和ビル	8,140	8,191	8,040	4.1	▲151	8,186	8,040	4.1	▲146	0	0.0	0.0
Of-T-011	東京圏	オフィス	野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,371	5,790	3.6	418	5,358	5,940	3.5	581	150	2.6	▲0.1
Of-T-013	東京圏	オフィス	岩本町東洋ビル	4,050	4,089	4,880	3.5	790	4,109	4,990	3.4	880	110	2.3	▲0.1
Of-T-015	東京圏	オフィス	NMF駿河台ビル	4,690	4,705	5,200	3.7	494	4,688	5,260	3.6	571	60	1.2	▲0.1
Of-T-016	東京圏	オフィス	PMO日本橋本町	4,320	4,054	4,870	3.3	815	4,029	4,930	3.2	900	60	1.2	▲0.1
Of-T-017	東京圏	オフィス	PMO日本橋茅場町	5,010	4,740	6,610	3.3	1,869	4,718	6,680	3.2	1,961	70	1.1	▲0.1
Of-T-018	東京圏	オフィス	NMF五反田駅前ビル	4,430	4,595	5,340	4.4	744	4,573	5,440	4.2	866	100	1.9	▲0.2
Of-T-019	東京圏	オフィス	野村不動産東日本橋ビル	3,570	3,760	4,350	3.9	589	3,752	4,350	3.8	597	0	0.0	▲0.1
Of-T-020	東京圏	オフィス	PMO秋葉原	4,240	4,017	5,570	3.5	1,552	3,990	5,670	3.4	1,679	100	1.8	▲0.1
Of-T-021	東京圏	オフィス	八丁堀N Fビル	2,480	2,428	2,540	3.7	111	2,428	2,610	3.6	181	70	2.8	▲0.1
Of-T-022	東京圏	オフィス	NMF神田岩本町ビル	4,160	4,185	4,580	3.7	394	4,189	4,620	3.6	430	40	0.9	▲0.1
Of-T-023	東京圏	オフィス	NMF高輪ビル	2,830	2,876	3,460	3.8	583	2,864	3,530	3.7	665	70	2.0	▲0.1
Of-T-024	東京圏	オフィス	PMO八丁堀	2,880	2,683	3,530	3.5	846	2,664	3,530	3.4	865	0	0.0	▲0.1
Of-T-026	東京圏	オフィス	PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,090	3,030	3.7	939	2,072	3,090	3.6	1,017	60	2.0	▲0.1
Of-T-028	東京圏	オフィス	PMO東日本橋	1,690	1,550	2,020	3.8	469	1,533	2,010	3.7	476	▲10	▲0.5	▲0.1
Of-T-029	東京圏	オフィス	野村不動産上野ビル	6,470	6,580	7,250	3.6	669	6,564	7,270	3.5	705	20	0.3	▲0.1
Of-T-031	東京圏	オフィス	NF本郷ビル	4,890	4,912	5,140	4.4	227	4,897	5,230	4.3	332	90	1.8	▲0.1
Of-T-034	東京圏	オフィス	クリスタルパークビル	3,390	3,303	3,370	4.6	66	3,292	3,290	4.5	▲2	▲80	▲2.4	▲0.1
Of-T-035	東京圏	オフィス	NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,835	2,240	4.2	404	1,838	2,240	4.1	401	0	0.0	▲0.1
Of-T-036	東京圏	オフィス	ファーストレイ川センタースクエア	3,850	3,835	4,440	4.2	604	3,832	4,520	4.1	687	80	1.8	▲0.1
Of-T-037	東京圏	オフィス	NMF川崎東口ビル	7,830	8,012	9,570	4.5	1,557	7,992	9,650	4.4	1,657	80	0.8	▲0.1
Of-T-038	東京圏	オフィス	NMF横浜西口ビル	5,460	5,583	8,430	3.8	2,846	5,559	8,610	3.7	3,050	180	2.1	▲0.1
Of-T-039	東京圏	オフィス	NMF新横浜ビル	2,620	2,756	2,890	4.6	133	2,732	2,950	4.5	217	60	2.1	▲0.1
Of-T-041	東京圏	オフィス	PMO田町	6,210	6,073	8,820	3.1	2,746	6,055	8,880	3.0	2,824	60	0.7	▲0.1
Of-T-042	東京圏	オフィス	PMO銀座八丁目	3,970	3,900	5,360	3.0	1,459	3,887	5,440	2.9	1,552	80	1.5	▲0.1
Of-T-043	東京圏	オフィス	PMO芝公園	3,900	3,816	5,430	3.2	1,613	3,797	5,530	3.1	1,732	100	1.8	▲0.1
Of-T-044	東京圏	オフィス	日本電気本社ビル	44,100	44,452	47,700	3.7	3,247	44,556	48,900	3.6	4,343	1,200	2.5	▲0.1
Of-T-045	東京圏	オフィス	晴海アイランドトリートメントスクエア オフィスタワーY	18,200	17,902	17,300	3.8	▲602	17,878	17,400	3.7	▲478	100	0.6	▲0.1
Of-T-046	東京圏	オフィス	NMF青山一丁目ビル	10,400	10,546	13,900	3.0	3,353	10,567	13,900	2.9	3,332	0	0.0	▲0.1
Of-T-047	東京圏	オフィス	NMF竹橋ビル	8,330	8,505	8,950	3.7	444	8,528	9,140	3.6	611	190	2.1	▲0.1
Of-T-048	東京圏	オフィス	晴海アイランドトリートメントスクエア オフィスタワーZ	8,180	8,006	8,470	3.8	463	7,994	8,480	3.7	485	10	0.1	▲0.1
Of-T-049	東京圏	オフィス	NMF茅場町ビル	6,070	6,054	8,110	3.7	2,055	6,031	8,350	3.6	2,318	240	3.0	▲0.1
Of-T-050	東京圏	オフィス	NMF新宿EASTビル	5,710	5,800	6,440	3.8	639	5,789	6,600	3.7	810	160	2.5	▲0.1
Of-T-051	東京圏	オフィス	NMF芝公園ビル	3,620	3,767	4,600	3.5	832	3,756	4,730	3.4	973	130	2.8	▲0.1
Of-T-052	東京圏	オフィス	NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,961	2,230	3.5	268	1,981	2,270	3.4	288	40	1.8	▲0.1
Of-T-053	東京圏	オフィス	ファーストレイストビル	1,850	1,829	2,100	4.2	270	1,818	2,150	4.1	331	50	2.4	▲0.1
Of-T-054	東京圏	オフィス	PMO新日本橋	4,440	4,360	5,410	3.3	1,049	4,343	5,580	3.2	1,236	170	3.1	▲0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2022年2月期末（第13期）				2022年8月期末（第14期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第14期末算定価格と 第13期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万円)	変化率(%)		差異
Of-T-055	東京圏	オフィス	PMO平河町	3,410	3,363	4,300	3.1	936	3,354	4,340	3.0	985	40	0.9	▲0.1
Of-T-056	東京圏	オフィス	PMO日本橋三越前	4,310	4,301	5,760	2.8	1,458	4,289	5,910	2.7	1,620	150	2.6	▲0.1
Of-T-057	東京圏	オフィス	PMO芝大門	2,130	2,132	2,610	3.2	477	2,123	2,650	3.1	526	40	1.5	▲0.1
Of-T-058	東京圏	オフィス	PMO田町Ⅱ	10,900	10,860	12,800	3.1	1,939	10,830	13,100	3.0	2,269	300	2.3	▲0.1
Of-T-059	東京圏	オフィス	PMO八丁堀新川	3,805	3,786	4,290	3.4	503	3,772	4,380	3.3	607	90	2.1	▲0.1
Of-T-060	東京圏	オフィス	PMO八丁堀Ⅲ	2,880	2,879	3,290	3.3	410	2,869	3,350	3.2	480	60	1.8	▲0.1
Of-T-061	東京圏	オフィス	PMO御茶ノ水	3,890	3,877	4,590	3.2	712	3,867	4,700	3.1	832	110	2.4	▲0.1
Of-T-062	東京圏	オフィス	PMO秋葉原北	8,450	8,428	9,540	3.3	1,111	8,395	9,770	3.2	1,374	230	2.4	▲0.1
Of-T-063	東京圏	オフィス	PMO東新橋	4,730	4,754	5,490	3.2	735	4,737	5,610	3.1	872	120	2.2	▲0.1
Of-T-064	東京圏	オフィス	PMO浜松町	4,380	4,395	5,130	3.1	734	4,379	5,280	3.0	900	150	2.9	▲0.1
Of-T-065	東京圏	オフィス	PMO浜松町Ⅱ	5,500	-	-	-	-	5,543	6,100	3.2	556	-	-	-
Of-S-001	その他	オフィス	札幌ノースプラザ	6,250	6,582	8,980	4.3	2,397	6,700	9,270	4.1	2,569	290	3.2	▲0.2
Of-S-002	その他	オフィス	野村不動産札幌ビル	4,140	3,695	5,140	4.4	1,444	3,651	5,570	4.2	1,918	430	8.4	▲0.2
Of-S-004	その他	オフィス	NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,188	2,610	5.4	421	2,178	2,620	5.4	441	10	0.4	0.0
Of-S-006	その他	オフィス	NMF名古屋伏見ビル	2,240	1,975	2,630	4.1	654	1,957	2,650	4.0	692	20	0.8	▲0.1
Of-S-007	その他	オフィス	NMF名古屋柳橋ビル	2,280	2,530	2,290	4.7	▲240	2,516	2,260	4.6	▲256	▲30	▲1.3	▲0.1
Of-S-008	その他	オフィス	オムロン京都センタービル	18,300	18,206	19,900	4.4	1,693	18,237	20,200	4.3	1,962	300	1.5	▲0.1
Of-S-009	その他	オフィス	SORA新大阪21	12,100	11,971	12,600	4.1	628	12,009	12,900	4.0	890	300	2.4	▲0.1
Of-S-010	その他	オフィス	野村不動産大阪ビル	6,100	7,740	7,540	4.5	▲200	7,735	7,680	4.4	▲55	140	1.9	▲0.1
Of-S-011	その他	オフィス	野村不動産西梅田ビル	3,450	3,640	3,840	4.2	199	3,641	3,840	4.2	198	0	0.0	0.0
Of-S-012	その他	オフィス	野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,452	4,960	4.3	507	4,441	5,140	4.2	698	180	3.6	▲0.1
Of-S-013	その他	オフィス	野村不動産広島ビル	2,280	2,460	2,880	5.5	419	2,455	2,920	5.4	464	40	1.4	▲0.1
Of-S-014	その他	オフィス	NMF博多駅前ビル	4,210	4,254	6,030	4.3	1,775	4,237	6,120	4.2	1,882	90	1.5	▲0.1
Of-S-015	その他	オフィス	NMF天神南ビル	2,230	2,036	2,960	4.4	923	2,025	3,030	4.3	1,004	70	2.4	▲0.1
			476,765	476,085	543,030	-	66,944	481,042	559,170	-	78,127	10,040	1.8	-	-
Rt-T-002	東京圏	商業施設	横須賀モアーズシティ	13,640	13,729	15,700	4.8	1,970	13,736	15,300	4.8	1,563	▲400	▲2.5	0.0
Rt-T-003	東京圏	商業施設	Recipe SHIMOKITA	10,407	10,222	11,000	3.9	777	10,175	10,800	3.8	624	▲200	▲1.8	▲0.1
Rt-T-004	東京圏	商業施設	川崎モアーズ	6,080	6,579	8,520	4.1	1,940	6,553	8,500	4.1	1,946	▲20	▲0.2	0.0
Rt-T-005	東京圏	商業施設	EQUINIA新宿	4,260	4,271	5,150	3.7	878	4,266	5,160	3.7	893	10	0.2	0.0
Rt-T-006	東京圏	商業施設	EQUINIA池袋	3,990	4,010	4,540	4.1	529	4,001	4,550	4.1	548	10	0.2	0.0
Rt-T-007	東京圏	商業施設	covima machida	3,440	3,793	4,090	4.2	296	3,821	4,200	4.1	378	110	2.7	▲0.1
Rt-T-008	東京圏	商業施設	二子幕張店	3,080	2,639	3,960	4.6	1,320	2,617	3,950	4.6	1,332	▲10	▲0.3	0.0
Rt-T-009	東京圏	商業施設	コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,527	3,390	5.0	862	2,520	3,390	5.0	869	0	0.0	0.0
Rt-T-010	東京圏	商業施設	FESTA SQUARE	2,600	2,192	3,580	4.8	1,387	2,168	3,580	4.8	1,411	0	0.0	0.0
Rt-T-011	東京圏	商業施設	GEMS渋谷	2,490	2,348	2,750	4.3	401	2,338	2,790	4.3	451	40	1.5	0.0
Rt-T-013	東京圏	商業施設	EQUINIA青葉台	1,560	1,566	2,630	4.7	1,063	1,557	2,720	4.5	1,162	90	3.4	▲0.2
Rt-T-014	東京圏	商業施設	メガロス神奈川店	1,000	945	1,550	5.2	604	944	1,550	5.2	605	0	0.0	0.0
Rt-T-015	東京圏	商業施設	三菱自動車 目黒店（底地）（注1）	2,740	2,764	3,460	5.1	695	2,764	3,460	5.1	695	0	0.0	0.0
Rt-T-016	東京圏	商業施設	三菱自動車 調布店（底地）（注1）	1,760	1,776	1,730	5.2	▲46	1,776	1,740	5.1	▲36	10	0.6	▲0.1
Rt-T-018	東京圏	商業施設	三菱自動車 練馬店（底地）（注1）	1,240	1,251	1,470	5.2	218	1,251	1,500	5.1	248	30	2.0	▲0.1
Rt-T-019	東京圏	商業施設	三菱自動車 川崎店（底地）（注1）	950	959	1,300	6.1	340	959	1,300	6.1	340	0	0.0	0.0
Rt-T-020	東京圏	商業施設	三菱自動車 高井戸店（底地）（注1）	850	859	856	5.1	▲3	859	859	5.0	0	3	0.4	▲0.1
Rt-T-021	東京圏	商業施設	三菱自動車 葛飾店（底地）（注1）	762	770	880	5.2	109	770	880	5.2	109	0	0.0	0.0
Rt-T-022	東京圏	商業施設	三菱自動車 東久留米店（底地）（注1）	800	808	909	6.1	100	808	916	6.0	107	7	0.8	▲0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2022年2月期末（第13期）				2022年8月期末（第14期）				差額		
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第14期末算定価格と 第13期末算定価格との差額		還元利回り
												(百万円)	変化率(%)	
Rt-T-023	東京圏	商業施設 三菱自動車 世田谷店（底地）（注1）	770	779	1,160	4.9	380	779	1,190	4.9	410	30	2.6	0.0
Rt-T-025	東京圏	商業施設 三菱自動車 関町店（底地）（注1）	600	606	733	5.3	126	606	740	5.3	133	7	1.0	0.0
Rt-T-026	東京圏	商業施設 三菱自動車 東大和店（底地）（注1）	450	455	537	7.6	81	455	537	7.6	81	0	0.0	0.0
Rt-T-027	東京圏	商業施設 三菱自動車 元住吉店（底地）（注1）	370	375	416	5.8	40	375	425	5.7	49	9	2.2	▲0.1
Rt-T-028	東京圏	商業施設 ウエルシア川越神明店(底地)（注1）	350	355	438	5.0	82	355	438	5.0	82	0	0.0	0.0
Rt-T-029	東京圏	商業施設 三菱自動車 江戸川店（底地）（注1）	200	204	179	5.5	▲25	204	179	5.4	▲25	0	0.0	▲0.1
Rt-T-030	東京圏	商業施設 三菱自動車 狭山店（底地）（注1）	160	163	187	7.9	23	163	188	7.9	24	1	0.5	0.0
Rt-T-031	東京圏	商業施設 野村不動産吉祥寺ビル	10,410	10,128	11,400	3.8	1,271	10,102	11,400	3.8	1,297	0	0.0	0.0
Rt-T-032	東京圏	商業施設 GEMS市ヶ谷	2,080	2,025	2,110	3.8	84	2,017	2,120	3.8	102	10	0.5	0.0
Rt-T-033	東京圏	商業施設 相模原ショッピングセンター	6,840	6,788	7,550	5.8	761	6,753	7,550	5.8	796	0	0.0	0.0
Rt-T-034	東京圏	商業施設 武蔵浦和ショッピングスクエア	2,720	2,529	2,830	6.8	300	2,538	2,820	6.8	281	▲10	▲0.4	0.0
Rt-T-036	東京圏	商業施設 サミットストア成田東店（底地）	700	747	801	3.6	53	747	801	3.6	53	0	0.0	0.0
Rt-T-037	東京圏	商業施設 GEMS大門	2,060	1,999	2,070	3.8	70	1,989	2,030	3.8	40	▲40	▲1.9	0.0
Rt-T-038	東京圏	商業施設 GEMS神田	1,500	1,460	1,440	3.9	▲20	1,454	1,440	3.9	▲14	0	0.0	0.0
Rt-T-039	東京圏	商業施設 サミットストア向台町店	5,100	5,048	5,330	4.3	281	5,035	5,330	4.3	294	0	0.0	0.0
Rt-T-040	東京圏	商業施設 GEMS新橋	2,810	2,807	2,690	3.8	▲117	2,802	2,690	3.8	▲112	0	0.0	0.0
Rt-T-041	東京圏	商業施設 GEMS茅場町	2,594	2,561	2,660	4.1	98	2,549	2,660	4.1	110	0	0.0	0.0
Rt-T-042	東京圏	商業施設 サミットストア本天沼店	2,160	2,157	2,890	4.5	732	2,153	2,960	4.4	806	70	2.4	▲0.1
Rt-T-043	東京圏	商業施設 GEMS新横浜	1,820	1,778	1,820	5.1	41	1,765	1,840	5.1	74	20	1.1	0.0
Rt-T-044	東京圏	商業施設 GEMS三軒茶屋	1,815	1,816	1,780	3.9	▲36	1,809	1,790	3.9	▲19	10	0.6	0.0
Rt-S-001	その他	商業施設 ユニバーサル・シティウォーク大阪	17,639	17,139	18,600	4.3	1,460	17,041	18,300	4.3	1,258	▲300	▲1.6	0.0
Rt-S-002	その他	商業施設 イズミヤSC千里丘店	8,930	8,495	11,500	4.7	3,004	8,474	11,700	4.7	3,225	200	1.7	0.0
Rt-S-004	その他	商業施設 イズミヤSC八尾店	4,406	3,990	5,600	5.1	1,609	3,978	5,630	5.1	1,651	30	0.5	0.0
Rt-S-005	その他	商業施設 イズミヤSC小林店	3,020	3,145	4,120	5.1	974	3,123	3,850	5.1	726	▲270	▲6.6	0.0
Rt-S-007	その他	商業施設 EQUINIA青葉通り	1,640	1,296	1,820	4.8	523	1,274	1,830	4.8	555	10	0.5	0.0
Rt-S-008	その他	商業施設 メルビル	1,060	1,048	1,200	5.2	151	1,046	1,200	5.2	153	0	0.0	0.0
Rt-S-009	その他	商業施設 nORBESA	8,500	8,617	8,570	4.6	▲47	8,700	8,440	4.6	▲260	▲130	▲1.5	0.0
Rt-S-010	その他	商業施設 中座くいたおれビル	11,600	12,154	9,760	3.4	▲2,394	12,148	9,760	3.4	▲2,388	0	0.0	0.0
Rt-S-011	その他	商業施設 NMF神戸名谷ビル	3,560	3,577	3,680	4.4	102	3,580	3,680	4.4	99	0	0.0	0.0
Rt-S-012	その他	商業施設 GEMSなんば	3,800	3,781	4,300	3.8	518	3,767	4,310	3.8	542	10	0.2	0.0
			174,044	172,055	195,636	-	23,580	171,688	194,973	-	23,284	▲ 663	▲ 0.3	-
Lg-T-001	東京圏	物流施設 Landport浦安	17,400	15,855	23,400	3.6	7,544	15,776	23,900	3.5	8,123	500	2.1	▲0.1
Lg-T-002	東京圏	物流施設 Landport板橋	15,710	14,400	21,200	3.8	6,799	14,381	21,600	3.7	7,218	400	1.9	▲0.1
Lg-T-003	東京圏	物流施設 Landport川越	13,700	11,631	18,900	4.3	7,268	11,508	19,400	4.2	7,891	500	2.6	▲0.1
Lg-T-004	東京圏	物流施設 Landport厚木	11,410	9,891	12,900	3.9	3,008	9,827	13,300	3.8	3,472	400	3.1	▲0.1
Lg-T-005	東京圏	物流施設 相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	9,563	13,700	4.2	4,136	9,490	13,800	4.1	4,309	100	0.7	▲0.1
Lg-T-006	東京圏	物流施設 相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	8,025	12,200	4.2	4,174	7,976	12,600	4.1	4,623	400	3.3	▲0.1
Lg-T-007	東京圏	物流施設 Landport八王子	8,250	7,128	10,900	4.2	3,771	7,057	11,100	4.1	4,042	200	1.8	▲0.1
Lg-T-008	東京圏	物流施設 Landport春日部	7,340	6,107	9,190	4.3	3,082	6,037	9,410	4.2	3,372	220	2.4	▲0.1
Lg-T-010	東京圏	物流施設 厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	4,055	6,320	4.0	2,264	4,027	6,490	3.9	2,462	170	2.7	▲0.1
Lg-T-011	東京圏	物流施設 羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,227	4,870	4.6	1,642	3,188	4,980	4.5	1,791	110	2.3	▲0.1
Lg-T-012	東京圏	物流施設 川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,530	4,750	4.2	1,219	3,511	4,860	4.1	1,348	110	2.3	▲0.1
Lg-T-013	東京圏	物流施設 川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,737	3,800	4.4	1,062	2,724	3,860	4.3	1,135	60	1.6	▲0.1
Lg-T-014	東京圏	物流施設 厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,504	3,700	4.0	1,195	2,494	3,790	3.9	1,295	90	2.4	▲0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



エリア 用途 物件名称 取得価格 (百万円)				2022年2月期末（第13期）				2022年8月期末（第14期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第14期末算定価格と 第13期末算定価格との差額			
												第14期末算定価格と 第13期末算定価格との差額 (百万円)	変化率(%)	差異	
Lg-T-015	東京圏	物流施設	川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,253	14,200	3.9	3,946	10,238	14,600	3.8	4,361	400	2.8	▲0.1
Lg-T-016	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,528	12,000	4.4	1,471	10,475	12,100	4.3	1,624	100	0.8	▲0.1
Lg-T-017	東京圏	物流施設	Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,618	11,300	4.5	1,681	9,572	11,600	4.4	2,027	300	2.7	▲0.1
Lg-T-018	東京圏	物流施設	Landport八王子Ⅱ	9,230	9,080	9,960	4.1	879	9,266	11,500	4.0	2,233	1,540	15.5	▲0.1
Lg-T-019	東京圏	物流施設	Landport岩槻	6,090	6,018	6,740	4.3	721	5,997	6,870	4.2	872	130	1.9	▲0.1
Lg-T-020	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅰ	13,640	13,582	14,800	4.2	1,217	13,521	15,200	4.1	1,678	400	2.7	▲0.1
Lg-T-021	東京圏	物流施設	Landport東習志野	11,872	11,740	16,400	4.1	4,659	11,667	16,800	4.0	5,132	400	2.4	▲0.1
Lg-T-022	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅱ	14,620	14,704	16,200	4.1	1,495	14,639	16,600	4.0	1,960	400	2.5	▲0.1
Lg-T-023	東京圏	物流施設	Landport青梅Ⅲ	17,000	17,214	18,700	4.1	1,485	17,147	19,400	4.0	2,252	700	3.7	▲0.1
Lg-S-005	その他	物流施設	枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,280	4,330	4.3	1,049	3,267	4,330	4.3	1,062	0	0.0	0.0
				218,182	204,680	270,460	-	65,779	203,796	278,090	-	74,293	7,630	2.8	-
Rs-T-001	東京圏	住宅	ブラウドフラット白金高輪	3,400	3,180	3,750	3.7	569	3,163	3,860	3.6	696	110	2.9	▲0.1
Rs-T-002	東京圏	住宅	ブラウドフラット代々木上原	989	950	1,040	3.8	89	944	1,070	3.7	125	30	2.9	▲0.1
Rs-T-003	東京圏	住宅	ブラウドフラット初台	713	675	748	3.9	72	676	764	3.8	87	16	2.1	▲0.1
Rs-T-004	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷桜丘	750	703	736	3.8	32	699	752	3.7	52	16	2.2	▲0.1
Rs-T-005	東京圏	住宅	ブラウドフラット学芸大学	746	690	884	3.8	193	690	907	3.7	216	23	2.6	▲0.1
Rs-T-006	東京圏	住宅	ブラウドフラット目黒行人坂	939	875	1,090	3.8	214	870	1,120	3.7	249	30	2.8	▲0.1
Rs-T-007	東京圏	住宅	ブラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	2,068	2,730	3.8	661	2,055	2,800	3.7	744	70	2.6	▲0.1
Rs-T-008	東京圏	住宅	ブラウドフラット神楽坂	1,590	1,456	1,740	3.8	283	1,445	1,750	3.7	304	10	0.6	▲0.1
Rs-T-009	東京圏	住宅	ブラウドフラット早稲田	1,110	1,012	1,220	3.8	207	1,003	1,260	3.7	256	40	3.3	▲0.1
Rs-T-010	東京圏	住宅	ブラウドフラット新宿河田町	932	856	1,050	3.8	193	849	1,080	3.7	230	30	2.9	▲0.1
Rs-T-011	東京圏	住宅	ブラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,083	1,280	3.9	196	1,076	1,310	3.8	233	30	2.3	▲0.1
Rs-T-012	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田	1,160	1,028	1,320	4.0	291	1,016	1,330	3.9	313	10	0.8	▲0.1
Rs-T-013	東京圏	住宅	ブラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	2,989	3,450	3.8	460	2,964	3,530	3.7	565	80	2.3	▲0.1
Rs-T-014	東京圏	住宅	ブラウドフラット新大塚	623	557	566	4.0	8	554	571	3.9	16	5	0.9	▲0.1
Rs-T-015	東京圏	住宅	ブラウドフラット清澄白河	928	835	1,020	4.0	184	827	1,050	3.9	222	30	2.9	▲0.1
Rs-T-016	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	594	641	4.0	46	590	657	3.9	66	16	2.5	▲0.1
Rs-T-017	東京圏	住宅	ブラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	923	975	4.0	51	914	1,000	3.9	85	25	2.6	▲0.1
Rs-T-018	東京圏	住宅	ブラウドフラット富士見台	1,470	1,340	1,980	4.3	639	1,330	2,000	4.2	669	20	1.0	▲0.1
Rs-T-019	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草駒形	1,920	1,705	2,420	3.7	714	1,689	2,500	3.6	810	80	3.3	▲0.1
Rs-T-020	東京圏	住宅	ブラウドフラット横浜	2,090	1,882	2,460	4.2	577	1,869	2,520	4.1	650	60	2.4	▲0.1
Rs-T-021	東京圏	住宅	ブラウドフラット上大岡	2,710	2,442	2,940	4.4	497	2,423	3,010	4.3	586	70	2.4	▲0.1
Rs-T-022	東京圏	住宅	ブラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,477	2,070	4.1	592	1,464	2,120	4.0	655	50	2.4	▲0.1
Rs-T-023	東京圏	住宅	ブライムアーバン麻布十番	1,100	1,095	1,060	3.8	▲35	1,096	1,080	3.7	▲16	20	1.9	▲0.1
Rs-T-024	東京圏	住宅	ブライムアーバン赤坂	938	921	1,050	3.7	128	920	1,050	3.6	129	0	0.0	▲0.1
Rs-T-025	東京圏	住宅	ブライムアーバン田町	972	919	1,060	4.0	140	915	1,080	3.9	164	20	1.9	▲0.1
Rs-T-026	東京圏	住宅	ブライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,693	2,060	4.0	366	1,680	2,090	3.9	409	30	1.5	▲0.1
Rs-T-028	東京圏	住宅	ブライムアーバン代々木	359	340	345	3.9	4	340	347	3.8	6	2	0.6	▲0.1
Rs-T-029	東京圏	住宅	ブライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,105	1,610	3.3	504	1,101	1,620	3.2	518	10	0.6	▲0.1
Rs-T-030	東京圏	住宅	ブライムアーバン番町	1,090	1,047	1,150	3.9	102	1,045	1,170	3.8	124	20	1.7	▲0.1
Rs-T-031	東京圏	住宅	ブライムアーバン千代田富士見	679	650	726	3.9	75	648	680	3.8	31	▲46	▲6.3	▲0.1
Rs-T-032	東京圏	住宅	ブライムアーバン飯田橋	2,040	1,907	1,950	3.9	42	1,896	1,990	3.8	93	40	2.1	▲0.1
Rs-T-033	東京圏	住宅	ブライムアーバン恵比寿	1,260	1,240	1,370	4.0	129	1,238	1,400	3.9	161	30	2.2	▲0.1
Rs-T-034	東京圏	住宅	ブライムアーバン中目黒	1,410	1,360	1,490	3.8	129	1,354	1,520	3.7	165	30	2.0	▲0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



取得価格 (百万円)					2022年2月期末（第13期）				2022年8月期末（第14期）				差額		
					貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第14期末算定価格と 第13期末算定価格との差額		
													変化率(%)	差異	
エリア	用途	物件名称													
Rs-T-035	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学	775	728	890	3.8	161	722	905	3.7	182	15	1.7	▲0.1
Rs-T-036	東京圏	住宅	プライムアーバン洗足	474	450	506	3.9	55	447	521	3.8	73	15	3.0	▲0.1
Rs-T-037	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒リバーサイド	414	380	433	3.8	52	377	445	3.7	67	12	2.8	▲0.1
Rs-T-038	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,782	3,310	3.9	527	2,770	3,320	3.8	549	10	0.3	▲0.1
Rs-T-039	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,252	1,850	3.3	597	1,246	1,860	3.2	613	10	0.5	▲0.1
Rs-T-040	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,029	1,430	3.4	400	1,024	1,430	3.3	405	0	0.0	▲0.1
Rs-T-041	東京圏	住宅	プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,804	3,620	3.4	815	2,800	3,700	3.3	899	80	2.2	▲0.1
Rs-T-042	東京圏	住宅	プライムアーバン勝どき	2,570	2,586	2,470	4.2	▲116	2,578	2,500	4.1	▲78	30	1.2	▲0.1
Rs-T-043	東京圏	住宅	プライムアーバン新川	2,100	2,108	2,570	4.2	461	2,106	2,590	4.1	483	20	0.8	▲0.1
Rs-T-044	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋横山町	4,220	3,901	4,900	4.0	998	3,875	4,970	3.9	1,094	70	1.4	▲0.1
Rs-T-045	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,462	2,040	3.6	577	1,453	2,120	3.5	666	80	3.9	▲0.1
Rs-T-046	東京圏	住宅	プライムアーバン本郷孝岐坂	557	515	636	4.0	120	511	638	3.9	126	2	0.3	▲0.1
Rs-T-047	東京圏	住宅	プライムアーバン白山	866	771	948	3.9	176	764	953	3.8	188	5	0.5	▲0.1
Rs-T-048	東京圏	住宅	プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,437	1,520	3.8	82	1,432	1,550	3.7	117	30	2.0	▲0.1
Rs-T-050	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,022	1,310	3.9	287	1,015	1,340	3.8	324	30	2.3	▲0.1
Rs-T-051	東京圏	住宅	プライムアーバン西新宿Ⅱ	885	817	961	3.6	143	810	986	3.5	175	25	2.6	▲0.1
Rs-T-052	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿内藤町	430	422	472	3.8	49	420	484	3.7	63	12	2.5	▲0.1
Rs-T-053	東京圏	住宅	プライムアーバン西早稲田	421	381	482	3.8	100	380	494	3.7	113	12	2.5	▲0.1
Rs-T-054	東京圏	住宅	プライムアーバン新宿落合	594	599	617	4.4	17	597	624	4.3	26	7	1.1	▲0.1
Rs-T-055	東京圏	住宅	プライムアーバン目白	1,430	1,361	1,780	3.7	418	1,354	1,810	3.6	455	30	1.7	▲0.1
Rs-T-056	東京圏	住宅	プライムアーバン神楽坂	2,900	2,686	3,810	3.5	1,123	2,669	3,870	3.4	1,200	60	1.6	▲0.1
Rs-T-057	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅲ	718	707	681	4.3	▲26	708	682	4.2	▲26	1	0.1	▲0.1
Rs-T-058	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳烏山	717	724	685	4.3	▲39	723	707	4.2	▲16	22	3.2	▲0.1
Rs-T-060	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋	724	676	776	3.9	99	672	794	3.8	121	18	2.3	▲0.1
Rs-T-061	東京圏	住宅	プライムアーバン南烏山	667	612	782	4.2	169	607	798	4.1	190	16	2.0	▲0.1
Rs-T-062	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山ガレリア	549	505	608	4.0	102	500	623	3.9	122	15	2.5	▲0.1
Rs-T-063	東京圏	住宅	プライムアーバン烏山コート	338	312	375	4.0	62	310	384	3.9	73	9	2.4	▲0.1
Rs-T-065	東京圏	住宅	プライムアーバン千歳船橋	746	689	759	4.1	69	685	761	4.0	75	2	0.3	▲0.1
Rs-T-066	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀	1,390	1,298	1,820	3.5	521	1,291	1,820	3.5	528	0	0.0	0.0
Rs-T-067	東京圏	住宅	プライムアーバン品川西	494	505	451	4.3	▲54	505	461	4.2	▲44	10	2.2	▲0.1
Rs-T-068	東京圏	住宅	プライムアーバン大崎	1,860	1,761	2,030	3.8	268	1,756	2,070	3.7	313	40	2.0	▲0.1
Rs-T-069	東京圏	住宅	プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,110	1,150	4.2	39	1,113	1,170	4.1	56	20	1.7	▲0.1
Rs-T-070	東京圏	住宅	プライムアーバン雪谷	951	934	813	4.3	▲121	932	761	4.2	▲171	▲52	▲6.4	▲0.1
Rs-T-071	東京圏	住宅	プライムアーバン大森	905	835	913	3.9	77	828	920	3.8	91	7	0.8	▲0.1
Rs-T-072	東京圏	住宅	プライムアーバン田園調布南	774	702	677	4.2	▲25	696	681	4.1	▲15	4	0.6	▲0.1
Rs-T-073	東京圏	住宅	プライムアーバン長原上池台	1,720	1,638	1,980	3.6	341	1,630	2,030	3.5	399	50	2.5	▲0.1
Rs-T-075	東京圏	住宅	プライムアーバン中野上高田	498	451	551	4.3	99	448	553	4.2	104	2	0.4	▲0.1
Rs-T-076	東京圏	住宅	プライムアーバン高井戸	1,060	1,038	854	4.4	▲184	1,034	873	4.3	▲161	19	2.2	▲0.1
Rs-T-077	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪	414	394	453	4.0	58	393	462	4.0	68	9	2.0	0.0
Rs-T-078	東京圏	住宅	プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,722	2,120	3.5	397	1,716	2,160	3.4	443	40	1.9	▲0.1
Rs-T-079	東京圏	住宅	プライムアーバン大塚	730	671	750	4.0	78	666	767	3.9	100	17	2.3	▲0.1
Rs-T-080	東京圏	住宅	プライムアーバン駒込	437	437	429	4.4	▲8	438	437	4.3	▲1	8	1.9	▲0.1
Rs-T-081	東京圏	住宅	プライムアーバン池袋	3,800	3,527	4,890	3.6	1,362	3,505	5,050	3.5	1,544	160	3.3	▲0.1
Rs-T-082	東京圏	住宅	プライムアーバン門前仲町	2,420	2,247	2,680	4.0	432	2,240	2,750	3.9	509	70	2.6	▲0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）



	エリア	用途	物件名称	取得価格 (百万円)	2022年2月期末（第13期）				2022年8月期末（第14期）				差額		
					貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第14期末算定価格と 第13期末算定価格との差額		還元利回り
													(百万円)	変化率(%)	差異
Rs-T-083	東京圏	住宅	プライムアーバン亀戸	779	695	815	4.3	119	691	831	4.2	139	16	2.0	▲0.1
Rs-T-084	東京圏	住宅	プライムアーバン住吉	632	571	662	4.2	90	567	675	4.1	107	13	2.0	▲0.1
Rs-T-085	東京圏	住宅	プライムアーバン向島	528	514	496	4.4	▲18	512	501	4.3	▲11	5	1.0	▲0.1
Rs-T-086	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,139	1,340	4.2	200	1,133	1,310	4.1	176	▲30	▲2.2	▲0.1
Rs-T-087	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	758	689	783	4.5	93	688	784	4.4	95	1	0.1	▲0.1
Rs-T-088	東京圏	住宅	プライムアーバン平井	722	649	755	4.3	105	652	765	4.2	112	10	1.3	▲0.1
Rs-T-089	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西	640	574	670	4.3	95	571	682	4.2	110	12	1.8	▲0.1
Rs-T-090	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西Ⅱ	981	864	977	4.3	112	855	990	4.2	134	13	1.3	▲0.1
Rs-T-091	東京圏	住宅	プライムアーバン葛西イースト	1,140	1,017	1,330	4.2	312	1,007	1,350	4.1	342	20	1.5	▲0.1
Rs-T-093	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋区役所前	1,080	972	1,340	4.4	367	963	1,360	4.3	396	20	1.5	▲0.1
Rs-T-094	東京圏	住宅	プライムアーバン浅草	384	376	322	4.4	▲54	377	342	4.3	▲35	20	6.2	▲0.1
Rs-T-095	東京圏	住宅	プライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,816	2,280	4.4	463	1,807	2,340	4.3	532	60	2.6	▲0.1
Rs-T-096	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,928	1,940	4.8	11	1,939	1,950	4.7	10	10	0.5	▲0.1
Rs-T-097	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,307	1,410	4.7	102	1,308	1,420	4.6	111	10	0.7	▲0.1
Rs-T-098	東京圏	住宅	プライムアーバン小金井本町	791	737	900	4.6	162	735	906	4.5	170	6	0.7	▲0.1
Rs-T-099	東京圏	住宅	プライムアーバン久米川	1,520	1,320	1,630	4.8	309	1,304	1,640	4.7	335	10	0.6	▲0.1
Rs-T-100	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,930	2,430	4.5	499	1,923	2,470	4.4	546	40	1.6	▲0.1
Rs-T-101	東京圏	住宅	プライムアーバン川崎	962	947	1,080	4.5	132	955	1,080	4.4	124	0	0.0	▲0.1
Rs-T-102	東京圏	住宅	プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	920	1,310	4.4	389	917	1,330	4.3	412	20	1.5	▲0.1
Rs-T-103	東京圏	住宅	プライムアーバン鶴見寺谷	493	492	486	4.5	▲6	489	497	4.4	7	11	2.3	▲0.1
Rs-T-105	東京圏	住宅	プライムアーバン浦安	804	738	960	4.1	221	734	1,000	4.0	265	40	4.2	▲0.1
Rs-T-106	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅰ	633	592	640	4.2	47	590	671	4.1	80	31	4.8	▲0.1
Rs-T-107	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅱ	730	683	875	4.2	191	683	743	4.1	59	▲132	▲15.1	▲0.1
Rs-T-108	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前	488	439	558	4.1	118	436	570	4.0	133	12	2.2	▲0.1
Rs-T-109	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳駅前Ⅱ	469	447	610	4.2	162	446	641	4.1	194	31	5.1	▲0.1
Rs-T-110	東京圏	住宅	プライムアーバン行徳Ⅲ	747	717	988	4.2	270	714	1,030	4.1	315	42	4.3	▲0.1
Rs-T-111	東京圏	住宅	プライムアーバン西船橋	761	656	914	4.2	257	647	958	4.1	310	44	4.8	▲0.1
Rs-T-112	東京圏	住宅	プライムアーバン川口	1,580	1,462	1,760	4.8	297	1,452	1,790	4.7	337	30	1.7	▲0.1
Rs-T-113	東京圏	住宅	プライムアーバン八丁堀	920	909	1,210	3.4	300	905	1,250	3.3	344	40	3.3	▲0.1
Rs-T-114	東京圏	住宅	プライムアーバン板橋本町	720	692	942	3.7	249	686	967	3.6	280	25	2.7	▲0.1
Rs-T-115	東京圏	住宅	プライムアーバン目黒三田	1,058	1,110	1,130	3.9	19	1,108	1,140	3.8	31	10	0.9	▲0.1
Rs-T-116	東京圏	住宅	深沢ハウスHI棟	7,140	6,957	8,260	3.8	1,302	6,953	8,460	3.7	1,506	200	2.4	▲0.1
Rs-T-117	東京圏	住宅	プライムアーバン豊洲	5,290	4,979	5,980	4.0	1,000	4,950	6,100	3.9	1,149	120	2.0	▲0.1
Rs-T-118	東京圏	住宅	プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,747	3,270	3.9	522	2,738	3,340	3.8	601	70	2.1	▲0.1
Rs-T-119	東京圏	住宅	プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,250	1,400	3.7	149	1,246	1,430	3.6	183	30	2.1	▲0.1
Rs-T-120	東京圏	住宅	プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,228	1,490	4.0	261	1,220	1,540	3.9	319	50	3.4	▲0.1
Rs-T-121	東京圏	住宅	プライムアーバン学芸大学パークフロント	1,300	1,361	1,450	3.8	88	1,357	1,480	3.7	122	30	2.1	▲0.1
Rs-T-122	東京圏	住宅	プライムアーバン大森Ⅲ	1,110	1,107	1,410	3.6	302	1,101	1,450	3.5	348	40	2.8	▲0.1
Rs-T-123	東京圏	住宅	プライムアーバン錦糸町	785	777	1,010	3.6	232	771	1,040	3.5	268	30	3.0	▲0.1
Rs-T-124	東京圏	住宅	プライムアーバン三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,763	3,260	3.6	496	2,752	3,350	3.5	597	90	2.8	▲0.1
Rs-T-125	東京圏	住宅	プライムアーバン外神田	2,280	2,300	2,840	3.5	539	2,290	2,890	3.4	599	50	1.8	▲0.1
Rs-T-126	東京圏	住宅	プライムアーバン登戸	1,216	1,220	1,470	4.2	249	1,212	1,530	4.1	317	60	4.1	▲0.1
Rs-T-127	東京圏	住宅	プライムアーバン代々木八幡	966	977	1,180	3.5	202	973	1,210	3.4	236	30	2.5	▲0.1
Rs-T-128	東京圏	住宅	プライムアーバン中落合	844	851	969	3.7	117	847	994	3.6	146	25	2.6	▲0.1

ポートフォリオ一覧（鑑定評価額等）

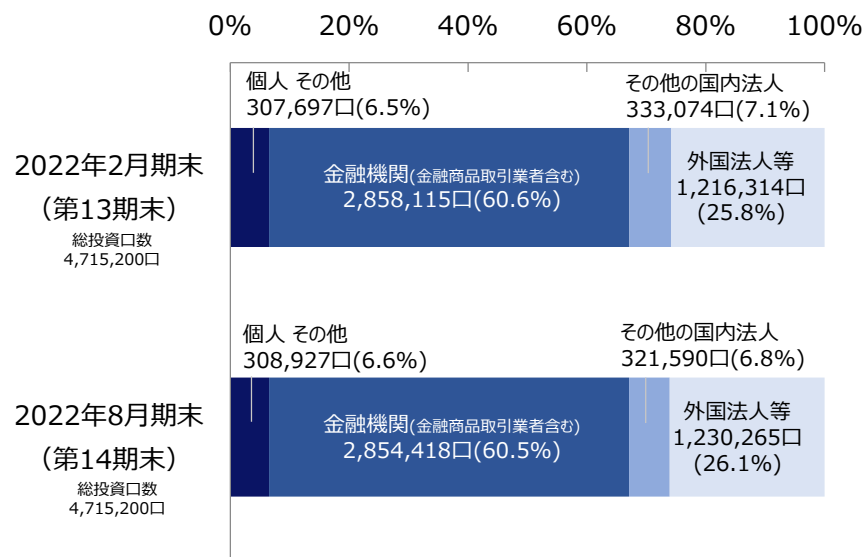


エリア 用途 物件名称 取得価格 (百万円)				2022年2月期末（第13期）				2022年8月期末（第14期）				差額			
				貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	貸借 対照表 計上額 (百万円)	算定価格 (百万円)	還元 利回り (%)	差額 (期末算定- 簿価) (百万円)	第14期末算定価格と 第13期末算定価格との差額		還元利回り	
												(百万円)	変化率(%)		差異
Rs-T-129	東京圏	住宅	ブラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	4,023	4,800	3.7	776	4,010	4,930	3.6	919	130	2.7	▲0.1
Rs-T-130	東京圏	住宅	ブラウドフラット宮崎台	1,390	1,438	1,580	4.2	141	1,430	1,620	4.1	189	40	2.5	▲0.1
Rs-T-131	東京圏	住宅	ブラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,267	1,310	3.9	42	1,261	1,340	3.8	78	30	2.3	▲0.1
Rs-T-132	東京圏	住宅	ブラウドフラット戸越公園	2,580	2,654	2,750	3.9	95	2,645	2,820	3.8	174	70	2.5	▲0.1
Rs-T-133	東京圏	住宅	ブラウドフラット戸越銀座	2,550	-	-	-	-	2,633	2,700	3.9	66	-	-	-
Rs-T-134	東京圏	住宅	プライムアーバン東中野コート	7,020	-	-	-	-	7,268	8,250	3.5	981	-	-	-
Rs-S-001	その他	住宅	ブラウドフラット五橋	652	553	708	4.8	154	545	705	4.7	159	▲3	▲0.4	▲0.1
Rs-S-002	その他	住宅	ブラウドフラット河原町	735	616	554	4.7	▲62	608	554	4.6	▲54	0	0.0	▲0.1
Rs-S-003	その他	住宅	ブラウドフラット新大阪	1,620	1,377	2,060	4.2	682	1,360	2,110	4.1	749	50	2.4	▲0.1
Rs-S-005	その他	住宅	プライムアーバン北14条	274	239	285	4.4	45	236	291	4.3	54	6	2.1	▲0.1
Rs-S-006	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	435	531	4.5	95	430	540	4.4	109	9	1.7	▲0.1
Rs-S-007	その他	住宅	プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	294	326	4.5	31	290	333	4.4	42	7	2.1	▲0.1
Rs-S-008	その他	住宅	プライムアーバン北11条	547	467	576	5.0	108	462	580	4.9	117	4	0.7	▲0.1
Rs-S-009	その他	住宅	プライムアーバン宮の沢	475	401	482	5.1	80	396	482	5.0	85	0	0.0	▲0.1
Rs-S-010	その他	住宅	プライムアーバン大通東	394	339	416	5.1	76	335	416	5.0	80	0	0.0	▲0.1
Rs-S-011	その他	住宅	プライムアーバン知事公館	249	209	259	5.0	49	206	252	4.9	45	▲7	▲2.7	▲0.1
Rs-S-012	その他	住宅	プライムアーバン円山	229	197	215	5.0	17	195	215	4.9	19	0	0.0	▲0.1
Rs-S-013	その他	住宅	プライムアーバン北24条	437	368	453	5.1	84	363	456	5.0	92	3	0.7	▲0.1
Rs-S-014	その他	住宅	プライムアーバン札幌区大前	616	527	622	5.0	94	521	631	4.9	109	9	1.4	▲0.1
Rs-S-015	その他	住宅	プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	3,941	4,740	5.1	798	3,915	4,740	5.0	824	0	0.0	▲0.1
Rs-S-016	その他	住宅	プライムアーバン北3条通	1,730	1,495	1,920	5.0	424	1,479	1,950	4.9	470	30	1.6	▲0.1
Rs-S-017	その他	住宅	プライムアーバン長町一丁目	1,140	998	974	5.1	▲24	987	971	5.0	▲16	▲3	▲0.3	▲0.1
Rs-S-018	その他	住宅	プライムアーバン八乙女中央	466	393	356	5.2	▲37	388	346	5.1	▲42	▲10	▲2.8	▲0.1
Rs-S-019	その他	住宅	プライムアーバン堤通南宮	949	927	984	4.8	56	925	1,010	4.7	84	26	2.6	▲0.1
Rs-S-020	その他	住宅	プライムアーバン葵	712	646	674	4.6	27	640	679	4.5	38	5	0.7	▲0.1
Rs-S-021	その他	住宅	プライムアーバン金山	553	478	586	4.7	107	472	581	4.6	108	▲5	▲0.9	▲0.1
Rs-S-022	その他	住宅	プライムアーバン鶴舞	1,020	863	1,020	4.7	156	851	1,020	4.6	168	0	0.0	▲0.1
Rs-S-023	その他	住宅	プライムアーバン上前津	1,590	1,399	1,650	4.7	250	1,385	1,670	4.6	284	20	1.2	▲0.1
Rs-S-024	その他	住宅	プライムアーバン泉	3,770	3,322	3,910	4.6	587	3,285	3,890	4.5	604	▲20	▲0.5	▲0.1
Rs-S-029	その他	住宅	プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,589	2,240	4.0	650	1,572	2,290	3.9	717	50	2.2	▲0.1
Rs-S-030	その他	住宅	プライムアーバン博多	588	519	635	4.7	115	513	645	4.6	131	10	1.6	▲0.1
Rs-S-031	その他	住宅	プライムアーバン薬院南	265	232	300	4.6	67	229	305	4.5	75	5	1.7	▲0.1
Rs-S-032	その他	住宅	プライムアーバン香椎	398	336	280	4.9	▲56	331	287	4.8	▲44	7	2.5	▲0.1
Rs-S-033	その他	住宅	プライムアーバン博多東	622	537	477	4.8	▲60	529	485	4.7	▲44	8	1.7	▲0.1
Rs-S-034	その他	住宅	プライムアーバン千早	604	534	514	4.8	▲20	528	522	4.7	▲6	8	1.6	▲0.1
Rs-S-036	その他	住宅	セレニティ斎橋グランデ	5,567	5,638	6,100	3.8	461	5,602	6,240	3.7	637	140	2.3	▲0.1
				211,617	190,333	226,582	-	36,248	199,192	241,465	-	42,272	3,933	1.7	-
Ht-S-001	その他	宿泊施設	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,665	3,730	4.4	64	3,648	3,740	4.4	91	10	0.3	0.0
Ht-S-002	その他	宿泊施設	コンフォートイン那覇泊港	2,650	2,683	2,520	4.9	▲163	2,671	2,520	4.9	▲151	0	0.0	0.0
				6,250	6,348	6,250	-	▲98	6,320	6,260	-	▲60	10	0.2	-
Ot-T-001	東京圏	その他	了徳寺大学新浦安キャンパス（底地）（注1）	4,900	5,136	5,450	3.9	313	5,136	5,460	3.9	323	10	0.2	0.0
				4,900	5,136	5,450	-	313	5,136	5,460	-	323	10	0.2	-
				1,091,759	1,054,640	1,247,408	-	192,767	1,067,176	1,285,418	-	218,241	20,260	1.6	-

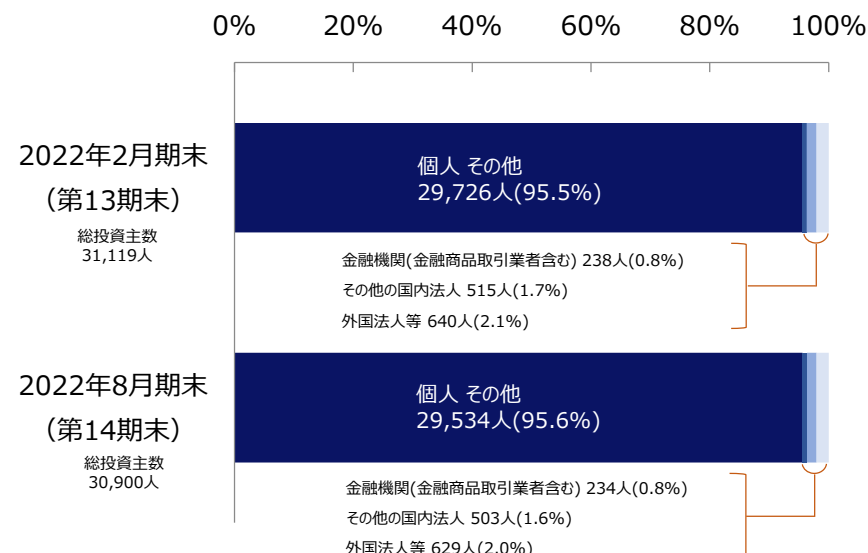
（注1）記載されている還元利回りは、DCF法の割引率です。（注2）算定価格の変化率は、2022年8月期取得物件を除く対比です。



所有者別投資口数



所有者別投資主数



金融機関の内訳(投資口数)

	2022年2月期末 (第13期末)		2022年8月期末 (第14期末)	
銀行	139,231	3.0%	140,569	3.0%
信託銀行	2,203,168	46.7%	2,196,737	46.6%
生命保険会社	47,894	1.0%	68,391	1.5%
損害保険会社	2,765	0.1%	2,765	0.1%
その他金融機関、金融商品取引業者	465,057	9.9%	445,956	9.5%
合計	2,858,115	60.6%	2,854,418	60.5%

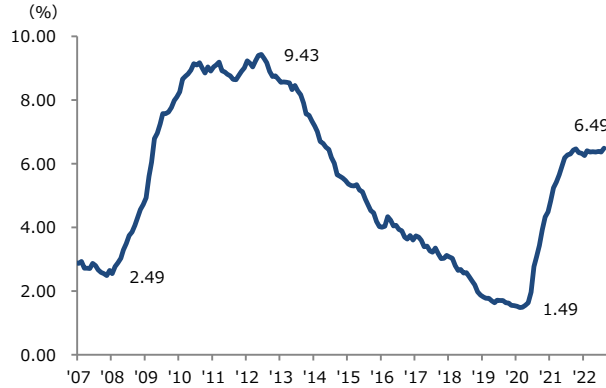
上位10投資主一覧

	投資主名	所有口数	割合
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,205,090	25.6%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	735,229	15.6%
3	野村不動産株式会社	210,671	4.5%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	205,331	4.4%
5	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	93,414	2.0%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT — TREATY 505234	86,605	1.8%
7	日本証券金融株式会社	74,110	1.6%
8	SMBC日興証券株式会社	69,037	1.5%
9	みずほ証券株式会社	68,837	1.5%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385781	45,659	1.0%
	合計	2,793,983	59.3%



オフィス

東京都心5区
平均空室率推移

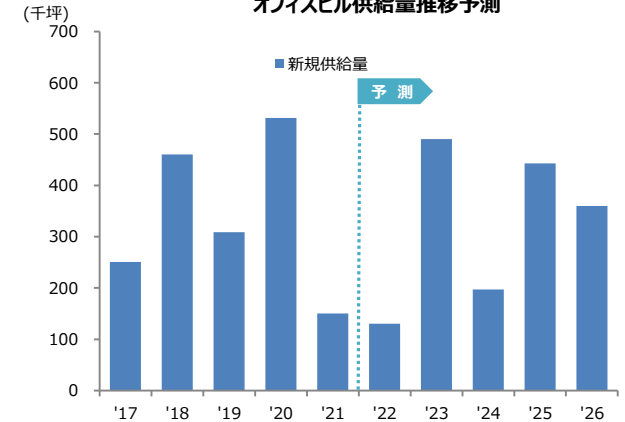


東京都心5区
平均月額賃料



出所: 上記いずれも三鬼商事よりNREAM作成

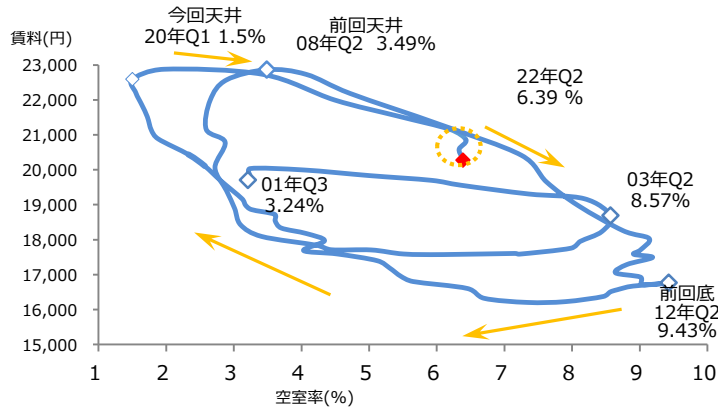
東京都心5区
オフィスビル供給量推移予測



出所: NREAMが仲介会社等へのヒアリング結果を独自集計

オフィス

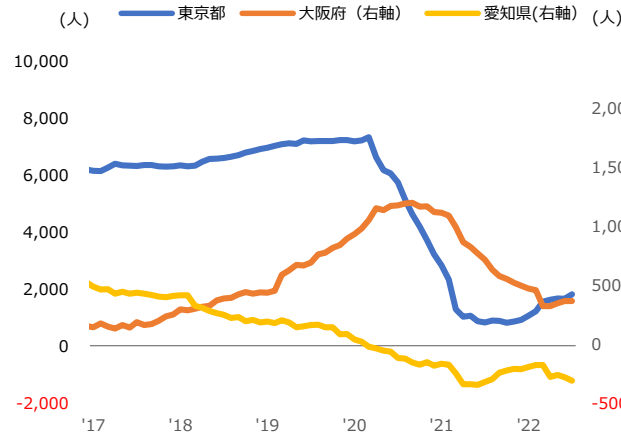
賃料・空室率マトリックス
(東京都心5区・賃料・空室率)



出所: 三鬼商事よりNREAM作成

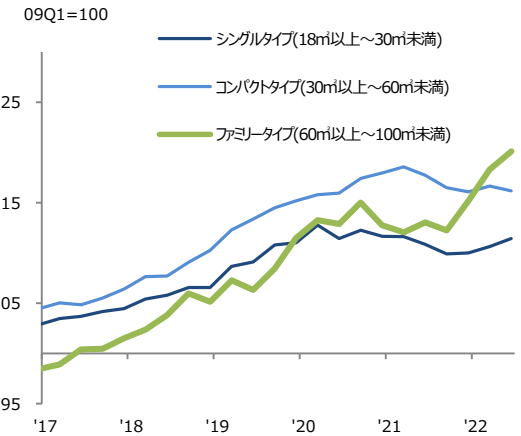
住宅

人口流入超過数 (日本人移動者) (12ヶ月移動平均)



出所: 総務省よりNREAM作成

賃貸マンションの成約賃料指数 (23区)

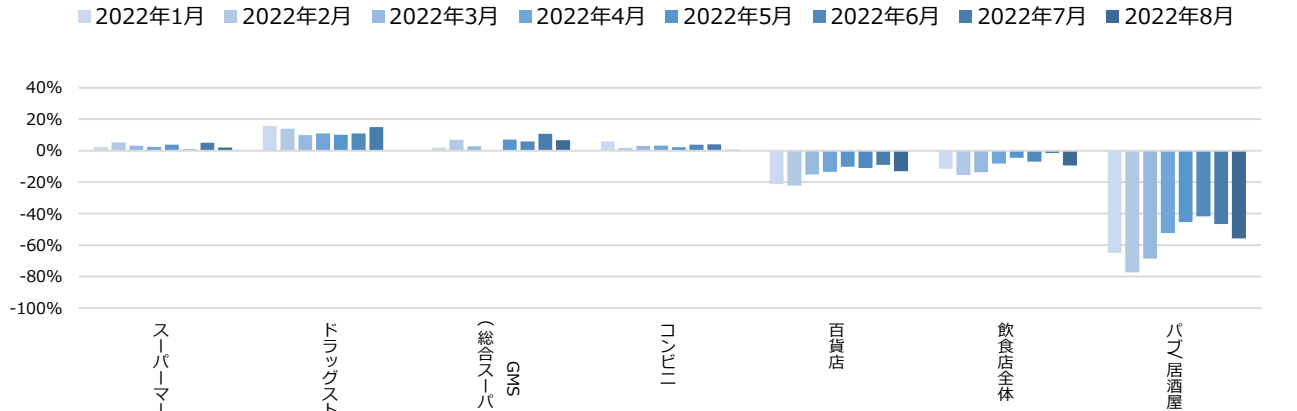


出所: マンション賃料インデックス (アットホーム・三井住友トラスト基礎研究所) よりNREAM作成



商業

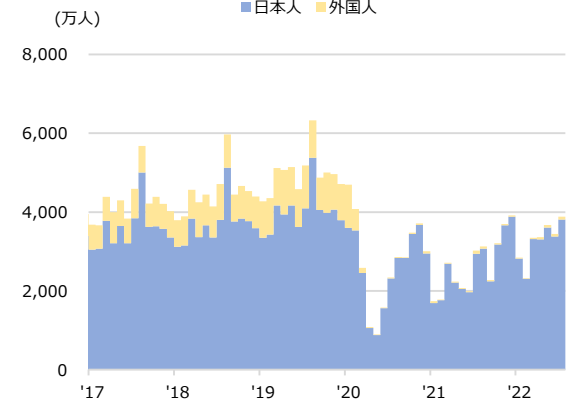
小売・飲食店・業態別の売上高 19年同月比増減率



出所：経済産業省、各業界団体の公表データよりNREAM作成
 注釈：数値は一部速報値を含む全国の売上高の19年同月比推移。ドラッグストア、飲食店全体・バブ/居酒屋は、全店ベース。それ以外は既存店ベース。

ホテル

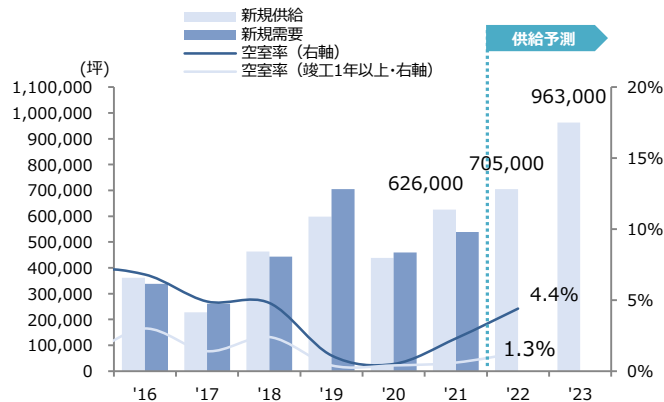
全国延べ宿泊数推移



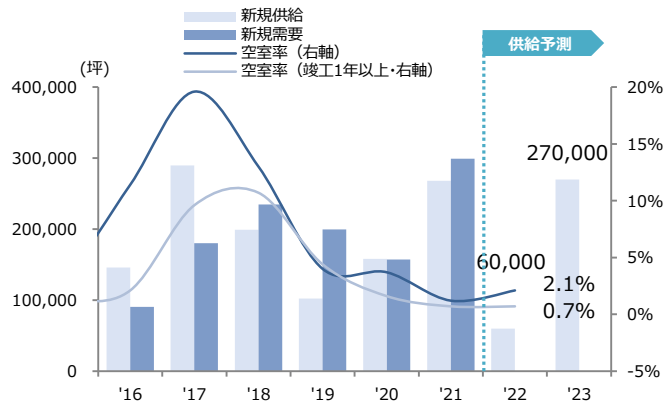
出所：観光庁よりNREAM作成
 注釈：速報値含む

物流

首都圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移
 (2022年6月末時点)

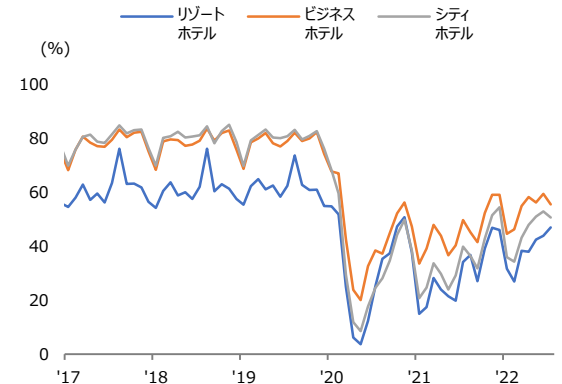


近畿圏 大型賃貸物流施設の需給バランス推移
 (2022年6月末時点)



出所：上記いずれもCBREよりNREAM作成

客室稼働率 (全国・従業員10人以上施設)

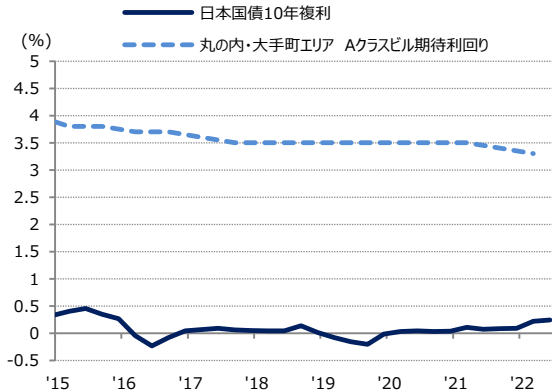


出所：観光庁よりNREAM作成
 注釈：速報値含む



期待利回り

10年国債金利と期待利回り

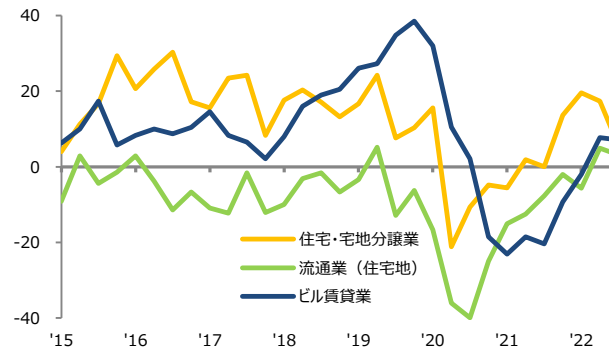


出所：財務省、日本不動産研究所よりNREAM作成
注釈：各数値とも四半期毎の数値。期待利回りは、中央値。

業況・取引量

不動産業業況

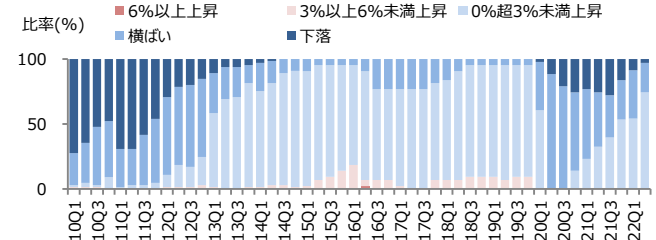
(pts) 0以上 = 良い



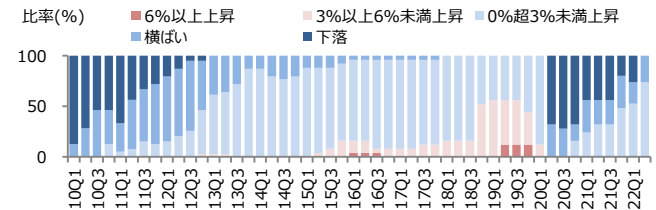
出所：一般財団法人 土地総合研究所

地価・電力先物

東京圏地価上昇・下落割合の推移

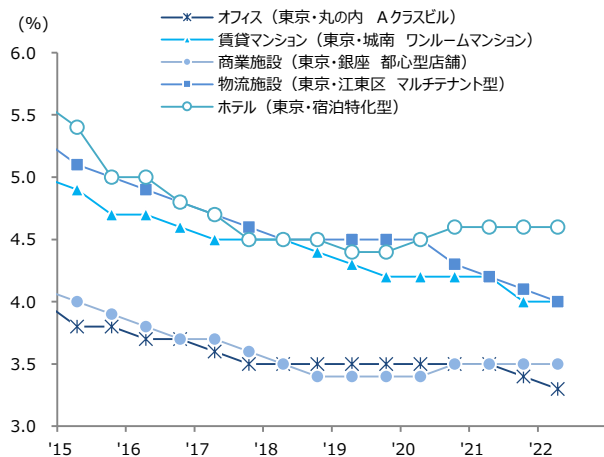


大阪圏地価上昇・下落割合の推移



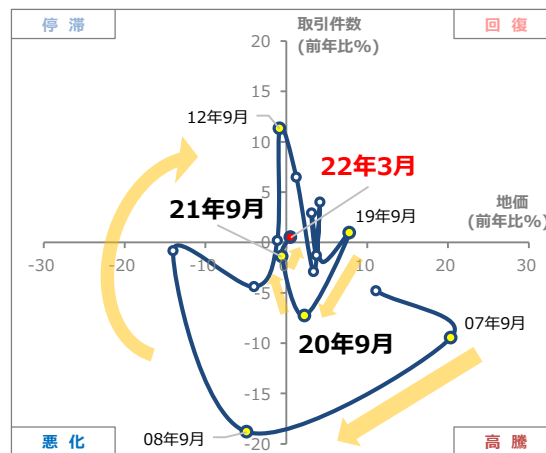
出所：国土交通省よりNREAM作成

不動産投資家期待利回り（セクター別）



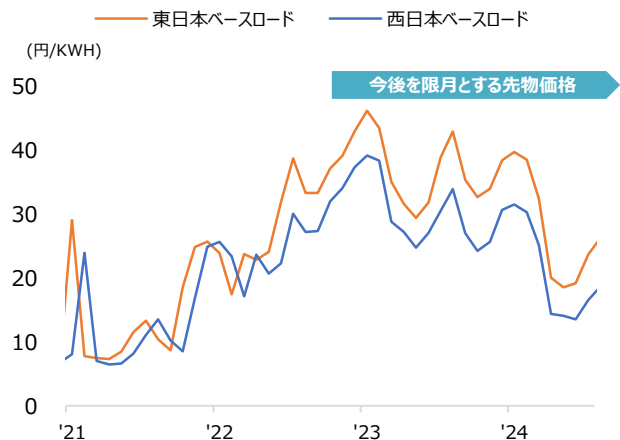
出所：日本不動産研究所よりNREAM作成
注釈：期待利回りは中央値

東京の不動産取引サイクル図



出所：法務省、日本不動産研究所よりNREAM作成
注釈：売買による土地所有権移転登記件数（東京都）と市街地価格指数（都区部・商業地）の前年変動率をプロット

電力先物価格の推移（22年9月22日時点）



出所：東京商品取引所よりNREAM作成
注釈：東日本は50Hzエリア、西日本は60Hzエリア。
過去分は、限月を翌月とした先物価格の平均値。 68

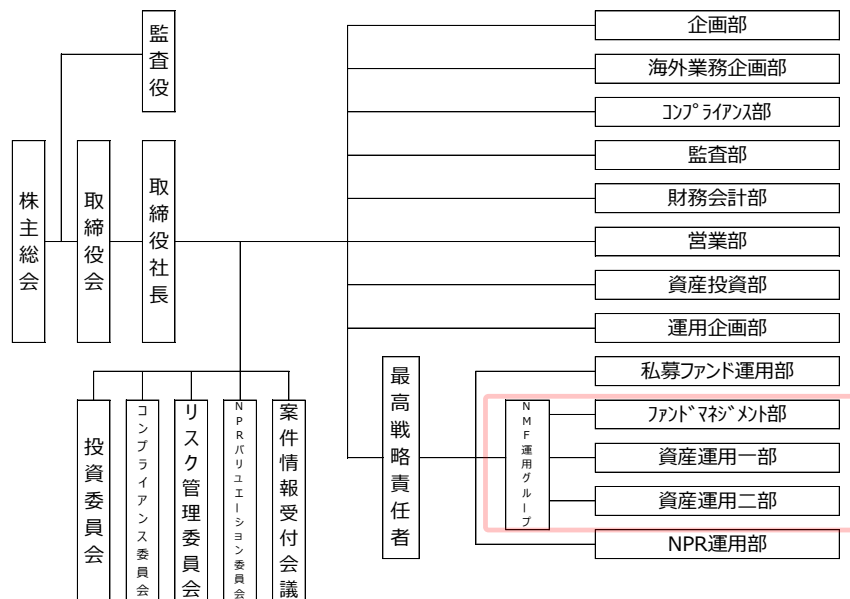


▶ 資産運用会社（野村不動産投資顧問株式会社）

＜ 会社概要

設立	2003年1月
所在地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号
株主	野村不動産ホールディングス株式会社（100%）
従業員数	168名（うち取締役6名、監査役2名） ※2022年4月1日時点
公式HP	https://www.nre-am.co.jp/

＜ 組織図



▶ 野村不動産マスターファンド投資法人 IR活動実績

本投資法人は、運用状況に加えてSDG s への取り組みについて投資家の皆さまに分かりやすい開示に努めています。

＜ 公式HP



「ESG Annual Report」



＜ IR面談履歴等

- 国内機関投資家等向け2022年2月期決算IR（テレコン）
- 海外投資家（欧米・アジア）向けカンファレンスでの個別IR（テレコン）



野村不動産マスターファンド投資法人

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約等をご参照ください。本資料に記載された将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等とは異なる場合があります。不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。